

المرجع في التعليق على نصوص  
القانون المدني

المستشار الدكتور

معوض عبد التواب  
رئيس محكمة الاستئناف

الجزء السادس

حق الملكية - حق المرور - المصلحة المشتركة - الممتلكات - الشروع -  
الاستيلاء - الميراث - الوصية - الاختصاص - الشفعة



2003

المركز القومي للإصدارات القانونية دار العدالة للنشر والتوزيع

٠١٢٢٤٩٥١-٨٩-١٢٣٤٧٣

٠١٢٢٤٩٥١-٨٩-١٢٣٤٧٣



















**المرجع في التعليق على  
نصوص القانون المدني  
الجزء السادس**



**حقوق الطبع والنشر محفوظة للمؤلف**

**ولا يجوز طبع أى جزء من هذا المصنف**

**دون تصريح كتابى من المؤلف**



المرجع فى التعليق  
على  
**نصوص القانون المدنى**

يشتمل على نصوص القانون المدنى معلقا عليها بالملذكرة  
الايضاحية والأعمال التحضيرية وأحكام النقض من عام  
١٩٣١ حتى عام ٢٠٠١ بالمقارنة بالتشريعات العربية

**الجزء السادس**

حق الملكية - حق المرور - الحائط المشترك - المطلات - الشيوع -  
الإستيلاء - الميراث - الوصية - الإلتصاق - الشفعة

المستشار الدكتور

**معوض عبد التواب**

رئيس محكمة الاستئناف

**الطبعة السادسة**

مزيّدة ومنقّحة

٢٠٠٢







**القسم الثانى**  
**الحقوق العينية**  
**الكتاب الثالث**  
**الحقوق العينية الأصلية**  
**الباب الأول**  
**حق الملكية**







**الباب الأول**  
**حق الملكية**  
**الفصل الأول**  
**حق الملكية بوجه عام**  
**١ - نطاقه ووسائل حمايته**  
**مادة ٨٠٢**

لمالك الشئ وحده ، في حدود القانون ، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٦٨ سوري و ٨١١ لبي و ١٠٤٨ عراقي والبناني م ١١ من قانون الملكية العقارية و ٨١٠ كويتي و ١١٣٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .  
أحكام القضاء :

إقرار الطاعة أنام محكمة أول درجة بملكية المطعون عليها للأرض . انتهاء الحكم المطعون فيه الى أن الطاعة أنكرت في دفعها الأخير ملكية البائعة للمطعون عليها دون ان تدعى حقا على الأرض خلاف حق الارتفاق ، وأنه لذلك لا محل لمناقشة هذه الملكية قيام الحكم على هذه الدعامة - دون الإقرار المسند للطاعة - وهي دعامة مستقلة وكافية لحمله لا خطأ في الاستدلال .

متى كان يبين ان الحكم المطعون فيه لم يؤسس قضاءه على اقرار الطاعة أمام محكمة أول درجة بملكية المطعون عليها للأرض ، وإنما أثبت إن الطاعة قد أنكرت في دفاعها الأخير ملكية البائعة للمطعون عليها

م ٨٠٢

المذكورة ، دون ان تدعى حقا على الأرض خلاف حق الارتفاق ، وإنه لذلك لا يكون ثمة محل لمناقشة هذه الملكية ، وكان الحكم قد أقام قضاءه على هذه الدعامة وحدها دون ذلك الإقرار المسند الى الطاعنة ، وهي دعامة مستقلة وتكفى لحمله . فإن النعى عليه بالخطأ فى الاستدلال يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٥١٣ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١/٢٥ ص ٢٤ ص ٢٨)  
الحكم المقرر لحق الملكية . عدم سقوطه بالتقادم . اعتباره منتجا لأثره ولو لم ينفذه .

حق الملكية حق دائم لا يسقط بمجرد عدم الاستعمال مهما طال الزمن ، ومن ثم فإن الحكم المقرر لهذا الحق لا يسقط بالتقادم وينتج أثره ولو لم ينفذ ، ولا يجوز إطرأحه الا اذا توافرت لدى المحكوم ضده بعد تاريخ الحكم شروط وضع اليد على العقار المدة الطويلة المكسبة للملكية .

(الطعن رقم ٩٤٤ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/١/٢٩ ص ٣١ ص ٣٦٠)  
الملكية وظيفة إجتماعية . تعارض حق الملكية مع المصلحة العامة . وجوب الإعتداد بالمصلحة العامة .

لئن كان مفاد المادة ٨٠٢ من القانون المدنى ان المالك الشئ حق إستعماله وإستغلاله والتصرف فيه ، إلا أنه لما كان مؤدى المادتين ٨٠٦ ، ٨٢٣ من القانون المدنى - وعلى ما أفصح عنه المشرع فى الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - ان الملكية ليست حقا مطلقا لاحد له . بل هي وظيفة إجتماعية يطلب الى المالك القيام بها ويحميه القانون مادام يعمل فى الحدود المرسومة لمباشرة هذه الوظيفة ، أما إذا خرج على هذه الحدود فلا يعتبره القانون مستحقا لحمايته ، ويترتب على ذلك انه حيث يتعارض حق الملكية مع مصلحة عامة فالمصلحة العامة هي التى تقدم .

(الطعن رقم ١٩٣٢ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٦/١٣ ص ٣٢ ص ١٧٩٥)  
حق الملكية . حق دائم لا يسقط بعدم الاستعمال مهما طال الزمن جواز إكتسابه بمضى المدة الطويلة المكسبة للملكية .



م ٨٠٢

حق الملكية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حق دائم لا يسقط بمجرد عدم الاستعمال مهما طال الزمن ، ويكتسبه الخصم إذا توافرت له شروط وضع اليد على العقار المدة الطويلة المكسبة للملكية .

(الطعن رقم ١٦١٢ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/٢ ص ٣٥ (١١٧١)

حق الملكية . نطاقه . المادتين ٨٠٢ ، ٨٠٦ مدني . مؤداه . للمالك أن يؤجر ملكه ، وله إختيار مستأجره وطلب إخلائه منه متى إنتهت المدة المتفق عليها . الاستثناء . تقييد هذا الحق وإمتداد عقود إيجار الأراضي الزراعية . المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وتعديلاته . إنتفاء هذه القيود إذا تخلى المستأجر عن الأرض المؤجرة له . لازمه عدم جواز تقاضى المستأجر أى مقابل نقدي أو عيني . مخالفة ذلك . أثره . البطلان .

الأصل ان للمالك الشئ وحده فى حدود القانون حق استعماله وإستغلاله والتصرف فيه مراعىا فى ذلك ما تقضى به القواعد واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة عملا بالمادتين ٨٠٢ ، ٨٠٦ من القانون المدنى . مما مؤداه ان يكون للمالك ان يؤجر الشئ الذى يملكه ، وأن يختار مستأجره ، وأن يطلب إخلاء المستأجر منه متى انتهت المدة المتفق عليها وأن يستعمله فى أى وجه مشروع يراه ، غير ان الشارع رأى بمناسبة إصدار المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى وما لحقه من تعديلات الخروج على هذا الأصل فقضى بإمتداد عقود إيجار الأراضي الزراعية وتقييد حق المالك فى طلب إنهاؤها وإخلاء المستأجر منها وذلك بالنسبة للحالات التى وردت فى القانون آنف الذكر تحقيقا للمصلحة العامة الإجتماعية والإقتصادية لمستأجرى هذه الأراضي مما لازمه انه متى رغب المستأجرون فى ترك الأرض المؤجرة اليهم إنتفت القيود التى وضعها الشارع بهذا القانون إستثناء من الأصل المقرر لحقوق ملاك الأراضي وتحقق بالتالى الوجه المقابل المتمثل فى المصلحة العامة الإجتماعية والإقتصادية لهؤلاء الملاك فى إسترداد أراضيهم من مستأجريها دون مقابل حماية لحقوقهم المتفرعة عن حقهم فى الملكية ومن ثم فلا يجوز للمستأجر الذى يتخلى عن الأرض الزراعية المؤجرة له أن يسلب مالها حق ملكية جزء منها لقاء هذا

م ٨٠٢

التخلي أو يقاسمه في ذلك الحق أو أن يتقاضى بأية صورة مقابلا لتخليه عن الأرض سواء أكان المقابل نقداً أم عينا وكل إتفاق يخالف ذلك يعتبر باطلاً بطلانا يقوم على إعتبارات متصلة بالنظام العام .

(الطعن رقم ٢٧٦٣ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/٢٥ س ٤٠ ص ٣٨٨)

حق الملكية . نطاقه . المادتان ٨٠٢ ، ٨٠٦ مدنى . مؤداه . للمالك أن يؤجر ملكه وله إختيار مستأجره وطلب إخلائه منه متى إنتهت المدة المتفق عليها . الاستثناء ، تقييد هذا الحق وإمتداد عقود إيجار الأراضى الزراعية . المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وتعديلاته . إنتفاء هذه القيود إذا تخلى المستأجر عن الأرض المؤجرة له . لازمه . عدم جواز تقاضى المستأجر أى مقابل نقدى أو عينى لتخليه عن الأرض . أثره . بطلان كل إتفاق يخالف ذلك بطلانا يتعلق بالنظام العام .

(الطعن رقم ٤٩٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/٣/١٤ س ٤٢ ص ٧٥٦)

عدم جواز حرمان أحد من ملكه إلا فى الأحوال التى يقررها القانون وبالطريقة التى يرسمها .

المقرر بنص المادة ٣٤ من دستور ١٩٧١ أن الملكية الخاصة مصونة لا تمس فلا تنزع إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض وفقاً للقانون ، كما نصت المادة ٨٠٥ من القانون المدنى على أنه لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا فى الأحوال التى يقررها القانون وبالطريقة التى رسمها ويكون ذلك مقابل تعويض عادل .

(الطعن رقم ٥٧٥ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٥ س ٤٥ ص ١٦٥٢)

عدم جواز حرمان أحد من ملكه إلا فى الأحوال التى يقررها القانون وبالطريقة التى رسمها . قرار تقرير المنفعة العامة . سقوطه بمضى سنتين على نشره دون إيداع قرار نزع الملكية أو النماذج الخاصة بنقل الملكية للمنفعة العامة فى مكتب الشهر العقارى . إختصاص المحاكم العادية بالفصل فى طلبات التعويض عنه سواء أكانت الإجراءات التى أوجبها القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ قد أتبعت من الجهة نازعة الملكية أو لم تتبع .



م ٨٠٢

النص في المادتين ٣٤ من الدستور ، ٨٠٥ من القانون المدني على عدم جواز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي يرسمها وقد بين القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الذي تقع الدعوى في نطاق سريانه إجراءات نزع الملكية فأوجب لنقل الملكية إيداع نماذج موقعة من أصحاب الشأن أو قرار نزع الملكية في مكتب الشهر العقاري المختص خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة وإلا سقط مفعول هذا القرار وأبقى للمحاكم ولاية الفصل النهائي في قيمة التعويض سواء أكانت الإجراءات التي أوجبها القانون قد أتت من جانب الجهة نازعة الملكية أو لم تتبع .

(الطعن ٢٤٤٥ ، ٢٦٥٠ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٧/١٢/١٩٩٤ س ٤٥ ص ١٦٩٧)

عدم جواز حرمان أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون وبالطريقة التي يرسمها .

المقرر بنص المادة ٣٤ من دستور ١٩٧١ أن الملكية الخاصة مصونة لا تمس فلا تنزع إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقا للقانون ، كما نصت المادة ٨٠٥ من القانون المدني على أنه لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون وبالطريقة التي رسمها ويكون ذلك مقابل تعويض عادل .

(الطعن رقم ٣١٨٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ٢٩/١/١٩٩٥ س ٤٦ ص ٢٦٠)

سلطة المالك . نطاقها .

لئن كان الأصل أن لمالك الشيء السلطة التامة في استعماله وإستغلاله، والتصرف فيه مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الأماكن التي يملكها ، المدة التي يريدتها وأن يطلب إخلاءها متى إنتهت المدة المتفق عليها . إلا أن المشرع تجت ضغط من أزمة المساكن رأى أن يبسط حمايته على المستأجرين بقوانين متعلقة بالنظام العام فقيّد حق المؤجر في أمور أبرزها أنه سلبه الحق في طلب الإخلاء بإنتهاء المدة المتفق عليها . وأبطل كل إتفاق من شأنه أن يحد من إمتداد عقد الإيجار أو يجيز للمؤجر إخلاء المستأجر لغير الأسباب التي انفرد المشرع بتحديدتها .

(الطعن رقم ٣٧٥١ لسنة ٦٠ ق جلسة ٦/٢/١٩٩٥ س ٤٦ ص ٣٤٤)

م ٨٠٢

الأصل . عدم جواز حرمان مالك الشيء من حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه . الإستثناء . الأحوال التي يقررها القانون .  
المادتان ٨٠٢ ، ٨٠٥ مدني .

النص في المادة ٨٠٢ من القانون المدني على أن « لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه » وفي المادة ٨٠٥ منه على أنه « لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه الا في الأحوال التي يقررها القانون » مفاده انه لا يجوز حرمان مالك الشيء من حق استعمال واستغلال والتصرف في ملكه الا في الأحوال التي يقررها القانون .

(الطعن رقم ٤٣٣٨ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٧/٧/١٢ ص ٤٨ (١١١٤)

حق الملكية . جامع يخول المالك الإنتفاع بالشيء واستغلاله والتصرف فيه مانع مقصور على المالك . نافذ تجاه الناس كافة .  
دائم لا يسقط بعدم الإستعمال ما لم يكتسبه الخصم إذا توفرت له شروط الحيازة المكسبة للملك .

حق الملكية - وعلى ما هو مقرر - حق جامع مانع نافذ تجاه الناس كافة ، فهو جامع يخول المالك الإنتفاع بالشيء واستغلاله والتصرف فيه وهو مانع مقصور على المالك دون غيره فلا يجوز لأحد أن يشاركه في ملكه أو يتدخل في شئون ملكيته وهو في ذات الوقت حق دائم لا يسقط - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بعدم الإستعمال مهما طال الزمن ما لم يكتسبه الخصم إذا توافرت له شروط الحيازة المكسبة للملك .

(الطعن رقم ٢٠٥٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٩/٢/٤ لم ينشر بعد)



مادة ٨٠٣

(١) ممالك الشئ يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون ان يهلك أو يتلف أو يتغير .

(٢) وملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها الى الحد المفيد في التمتع بها ، علوا أو عمقا .

(٣) ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق ان تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٦٩ سورى و ٧١٢ لىبى و ١٠٤٩ عراقى واللىبنانى م ١٣ من قانون الملكية العقارية.

أحكام القضاء:

إن كل من تملك أرضا صار مالكا الأرض علوا وعمقا لكل ما فوقها وما تحتها إلا إذا ظهر من سند الملكية أنها لا تتضمن ذلك .

(الطعن رقم ٩ لسنة ١٠ ق - جلسة ١٩٤٠/٥/٢٣)

ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها متى كان لا يوجد إتفاق على خلاف ذلك .

(الطعن رقم ٩٦ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/١١/٣)

## دعوى الاستحقاق وتثبيت الملكية:

طلب ثبوت ملكية أرض النزاع وإزالة ما عليها من مبان ، موضوع قابل للتجزئة . بطلان الطعن بالنسبة لبعض المطعون ضدهم لا يستتبع بطلانه بالنسبة للباقيين .

(الطعن رقم ١٤١ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/١/١٥)

لايجوز المطالبة بتثبيت ملكية البائع فى عقد البيع العرفى للعين المبيعة .

(الطعن رقم ٥٧ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/١١/٢٦)

القضاء بتثبيت ملكية المطعون عليهم لثلى العقار رغم تمسك الطاعنين بأن هناك شركاء آخرين فى الملكية ودون ان يبين الحكم الأساس القانونى للملكية المطعون عليهم ، يعد قصورا فى التسبيب .

(الطعن رقم ٢٩٢ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٥/٥/٨)

المشتري الذى لم يسجل عقده لا يستطيع نقل الملكية للمشتري منه . توصل المشتري الأخير الى تسجيل عقد شرائه أو الحكم الصادر بصحته ونفاذه رغم عدم شهر سند البائع له . أثره . عدم اعتبار هذا المشتري مالكا للمبيع رغم هذا التسجيل ليس له التحدى بأن الحكم برفض دعوى تثبيت ملكيته قد خالف حجية الحكم بصحة التعاقد .

(الطعن رقم ١٧٨ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/١٠/٢٨ س ٢٦ ص ١٣٥٤)

وقف التقادم لمصلحة ناقص الأهلية سبب شخصى لا يتعداه الى غيره من كاملى الأهلية طائفا ان محل الالتزام قابل للانقسام . المطالبة بتثبيت ملكية أرض على الشيوع طلب قابل للتجزئة .

(الطعن رقم ٢٧٥ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/١٢/٨ س ٢٦ ص ١٥٨٦)



م ٨٠٣

دعوى تثبيت الملكية لأطيان زراعية ، قابليتها للتجزئة ، قضاء المحكمة الاستئنافية بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى برمتها رغم قبولها ترك الخصومة من أحد المستأنفين - خطأ وقصور .

إذا كان الثابت أن الطاعنين أقاموا الدعوى طالبين الحكم لهم بتثبيت ملكيتهم للأطيان موضوع النزاع وتسليمها لهم . ولما قضى لهم بطلباتهم ضد المطعون عليهم استأنف الأخيرون الحكم . وبجلسة ١٩٦٩/١٠/٢٥ قرر المطعون عليه التاسع وهو وكيل عن والدته المطعون عليها الأولى عن نفسها بتنازله عن استئنافه وعن استئناف والدته وقضى الحكم المطعون فيه في أسبابه بقبول ترك الخصومة بالنسبة لهما طبقاً للمادة ٢٣٨ من قانون المرافعات . ولما كان موضوع الدعوى على هذه الصورة قابلاً للتجزئة فإن الحكم بقبول ترك الخصومة يقتصر أثره على المطعون عليهما المذكورين دون باقي المطعون عليهم عملاً بالقاعدة العامة التي تقصر حجية الأحكام على من كان طرفاً فيها . وإذا أغفل الحكم المطعون فيه بحث مدى أثر الحكم بقبول ترك الخصومة من المطعون عليهما سالفى الذكر وقضى برفض الدعوى برمتها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه قصور يطله .

(انطعن رقم ٥٥٣ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٦/١١/٢ ص ٢٧ ص ١٤٩٩)

دعوى تثبيت الملكية لأطيان زراعية وبطلان التصرفات الواردة عليها - موضوع قابل للتجزئة ، نقص الحكم الصادر برفض الدعوى - اقتصار أثر النقص على نصيب الطاعن من المدعين دون الآخرين .

إذا كان الثابت أن المدعين أقاموا الدعوى بثبوت ملكيتهم إلى الأطيان الزراعية ، وببطلان عقدي البيع المسجلين - الصادرين عن ذات الأطيان - وهو موضوع قابل للتجزئة ، ولما كان لا يفيد من الطعن إلا من رفعه عملاً بما تقضى به المادة ٢١٨ من قانون المرافعات ، وكان الطعن بالنقض لم

م ٨٠٣

يرفع الا من بعض المدعين الذين قضى برفض دعواهم ، وتأيد هذا القضاء استئنافيا . لما كان ذلك فان نقض الحكم يقتصر أثره على أنصبة الطاعنين فى الأتيان المبيعة بالعقدين سالفى الذكر دون باقى المدعين .

(الطعن رقم ٤٠٣ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٦/١١/٢٣ س ٢٧ ص ١٦٢٧)

نية التملك ، استخلاص ثبوتها من عدمه ، من سلطة قاضى الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا .

ان نية التملك - وهى عنصر معنوى - تدل عليها وتكشف عنها أمور ومظاهر خارجية يترك تقديرها لمحكمة الموضوع فى ضوء التحقيقات والأدلة التى تقوم عليها الدعوى - ولها فى حدود سلطتها الموضوعية - أن تستخلص ثبوتها من عدمه دون رقابة عليها من محكمة النقض متى كان استخلاصها سائغا له أصول ثابتة فى الأوراق - واذن فمتى كان الثابت ان الخبير قد عجز عن تبين هذه النية فتعرضت المحكمة لاستكشافها ، وخلصت الى ثبوتها من واقع ظروف الدعوى وما قدم فيها من مستندات وما قام به الخبير من أعمال ، فان ما يثيره الطاعنون لا يعدو ان يكون جدلا موضوعيا فى تقدير محكمة الموضوع للدليل وهو ما تنحسر عنه رقابة محكمة النقض.

(الطعن رقم ٥٥٣ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٧/٢/٢١ س ٢٨ ص ٤٩١)

الدعوى بطلب تثبيت الملكية لأرض النزاع وما عليها . تقدير الحكم المطعون فيه قيمتها فيما يتعلق بنصاب الإستئناف - بقيمة الأرض وحدها دون ما عليها من منشآت . خطأ .

إذ كانت ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها ، ما لم يثبت غير ذلك ، ولمالك الشئ - عملا بالمادة ٨٠٤ من القانون المدنى - الحق فى كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو إتفاق يخالف ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الأرض موضوع النزاع أرض زراعية



م ٨٠٣

عليها حظيرة وآلة رى ، وتقدر قيمة آلة الرى بمبلغ ٤٠٠ جنيه وقد أقام المطعون عليه دعواه بطلب تثبيت ملكيته للأرض المذكورة بما عليها وكف منازعة الطاعنين له فيها ، وقد تناضل الخصوم فى ذلك وإذا أغفل الحكم المطعون فيه تقدير قيمة الدعوى بقيمة الأرض وما عليها على النحو سالف البيان فيما يتعلق بنصاب الاستئناف ، وقدر قيمة الدعوى بقيمة الأرض وحدها دون ما عليها مما كان محلا للمنازعة ورتب على ذلك قضاءه بعدم جواز الاستئناف ، فإن الحكم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٥٨٢ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٣/٣/٢ س ٣٤ ص ٦٢١)

ملكية الأرض . شمولها الأرض علواً وسفلاً . حد ذلك .  
عدم جواز معارضة المالك فيما يقام من عمل على مسافة من العلو أو العمق لا تكون له مصلحة فى منعه وإلا كان متعسفاً فى استعمال حقه .

النص فى الفقرة الثانية من المادة ٨٠٣ من القانون المدنى على (١) ..... (٢) وملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها الى الحد المفيد فى التمتع بها ، علواً أو عمقا بما مفاده أن ملكية الأرض وإن كانت تشمل الأرض علواً أو عمقا الا انه يوجد حد للملكيتها فليس للمالك أن يعارض فيما يقام من عمل على مسافة من العلو أو العمق بحيث لا تكون له أية مصلحة فى منعه والا كان المنع تعسفاً فى استعمال حق الملكية .

(الطعن رقم ٣٤٨٧ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/٥/١٥ س ٤٧ ص ٨٠٥)

## مادة ٨٠٤

لمالك الشئ الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٧٠ سوري و ٨١٣ لبي و ١٠٨٤ عراقي والبناني م ١٢ من قانون الملكية العقارية و ٨١١ كويتي .

أحكام القضاء:

حجية الحكم لا تكون الا فيما فصل فيه بين الخصوم أنفسهم صراحة أو ضمنا سواء في المنطوق أو في الأسباب التي ترتبط به ارتباطا وثيقا . فصل الحكم السابق في طلب الريع عن أرض النزاع في مدة معينة . قصر حجته على هذه المدة دون أية مدة لاحقة.

حجية الحكم السابق لا تكون الا فيما فصل فيه بين الخصوم أنفسهم صراحة أو ضمنا سواء في المنطوق أو في الأسباب التي ترتبط به ارتباطا وثيقا واذ كان الثابت ان الحكم الصادر في الدعوى السابقة لم يفصل الا في طلب الريع عن أرض النزاع في مدة معينة ، فان حجته تكون قاصرة على هذه المدة ولا تنسحب على مدة لاحقة لأن الريع المستحق عنها لم تكن محل مطالبة في الدعوى السابقة وبفرض تعرض الخبير أو المحكمة له في تلك الدعوى فانه يكون تزييدا لا تلحقه قوة الشئ المحكوم فيه .

( الطعن رقم ٤٠٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/١٢/٢٥ ص ٢٠ ص ١٣٤٤ )

عدم إلزام المحكمة باجابة طلب ندب خبير آخر متى وجدت في أوراق الدعوى وفي تقرير الخبير السابق ندبه ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها .



م ٨٠٤

المحكمة ليست ملزمة بإجابة طلب تعيين خبير آخر متى وجدت في تقرير الخبير السابق ندبه وفي أوراق الدعوى وعناصرها الأخرى ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها .

( الطعن رقم ٤٠٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/١٢/٢٥ س ٢٠ ص ١٣٤٤ )  
شمول ملكية المحل التجارى لكافة العناصر التى يتكون منها . إنصراف ملكية الشريك لنصيب فيه الى هذه العناصر .

المحل التجارى يشمل كافة العناصر التى يتكون منها و ملكية الشريك لنصيب فيه تنصرف الى هذه العناصر . وإذا كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى الى ملكية المطعون عليه الأول والطاعن للمحل التجارى بقدر نصيب كل منهما فإنه لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٦/٢٢ س ٢٣ ص ١١٥٤)  
الحكم فى دعوى الربيع ، جواز إستناده الى تقرير الخبير فى دعوى ربيع عن مدة سابقة بإعتباره من مستندات الدعوى ، لا مخالفة فى ذلك لأحكام قوة الأمر المقضى .

(الطعن رقم ٣٣٩ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١٠/١٥ س ٢٥ ص ١١٤٦)  
الربيع . ماهيته . تعويض لصاحب العقار المقتصب مقابل ما حرم من ثماره . تقديره . من سلطة محكمة الموضوع . جواز تقدير الربيع بقدر أجرة العين .

(الطعن رقم ٣٣٩ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١٠/١٥ س ٢٥ ص ١١٤٦)  
ملكية المنقول . إنتقالها الى المشتري بمجرد تمام البيع . بيع ثمار الحدائق . واقع على منقول مآلا . عقد الإيجار . أثره . إستحقاق المستأجر لمنفعة العين وثمراتها .

إذ كانت ملكية المنقول تنتقل الى المشتري بمجرد تمام البيع وكان بيع ثمار الحدائق واقع على منقول مآلا وكان من آثار عقد الإيجار إستحقاق المستأجر لمنفعة العين المؤجرة - فيملك الثمرات خلال مدة العقد .

(الطعن رقم ٤٣٦ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/١٢/٨ س ٣٢ ص ٢٢٤٦)

م ٨٠٤

الدعوى بطلب تثبيت الملكية لأرض النزاع وما عليها . تقدير الحكم المطعون فيه قيمتها فيما يتعلق بنصاب الإستئناف - بقيمة الأرض وحدها دون ما عليها من منشآت . خطأ .

إذ كانت ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها ، ما لم يثبت غير ذلك ، ولمالك الشئ عملاً بالمادة ٨٠٤ من القانون المدني الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو إتفاق يخالف ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الأرض موضوع النزاع أرض زراعية عليها حظيرة وآلة رى ، وتقدر قيمة آلة الرى بمبلغ ٤٠٠ جنيه وقد أقام المطعون عليه دعواه بطلب تثبيت ملكيته للأرض المذكورة بما عليها وكف منازعة الطاعنين له فيها ، وقد تنازل الختسوم في ذلك وإذ أغفل الحكم المطعون فيه تقدير قيمة الدعوى بقيمة الأرض وما عليها على النحو السالف البيان فيما يتعلق بنصاب الاستئناف ، وقدر قيمة الدعوى بقيمة الأرض وحدها دون ما عليها مما كان محلاً للمنازعة ورتب على ذلك قضاءه بعدم جواز الإستئناف ، فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٥٨٢ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٣/٣/٢ ص ٣٤ ص ٦٢١)

حق الملكية . نطاقه . الربيع إعتباره من توابع حق الملكية وأثر من آثاره مؤدى ذلك . إعتبار دعوى تثبيت ملكية الشئ قاطعة للتقادم بالنسبة للمطالبة بريعه متى دلت على التمسك الجازم بحق الملكية وتوابعه .

المقرر ان لمالك الشئ الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته مما مفاده ولازمه أن ربيع الشئ يعتبر أثراً من آثار الملكية ونتيجة لازمه لها ومن ثم فإن الحق فيه يعتبر تابعاً لحق الملكية ويجمعهما في ذلك مصدر واحد لما كان ذلك فإن دعوى المطالبة بتثبيت ملكية الشئ تعتبر قاطعة للتقادم بالنسبة للمطالبة بريعه مادامت تلك الدعوى قد دلت في ذاتها على التمسك الجازم بالحق المراد إقتضاؤه وهو حق الملكية - وما ألحق به من توابعه وهو الربيع الذى يجب لزوماً بوجوبه ويسقط بسقوطه .

(الطعن رقم ١٧٢٢ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/١٧ ص ٣٥ ص ١٠٢٧)



م ٨٠٤

إستناد خبر الدعوى فى تحقيقه للملكية المورث للأرض المطالب بريعتها على ما أورده فى بيان المعاينة أن إثنين من أهالى المنطقة قرر بملكيتها لها لايحسم النزاع حول ملكيتها - تأييد الحكم المستأنف فى قضائه بالريع على سند مما ورد بتقرير الخبر . قصور .

(الطعن رقم ٢٣٢٦ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٤/٣/١٩٨٥ س ٣٦ ص ٤٠٦)

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك بأنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن المادة العاشرة من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ بأحكام الوقف لم ترسم طريقا خاصا لإستظهار المعنى الذى أراده الواقف من كلامه وأطلقت للقاضى فهم غرض الواقف من عباراته على ألا يخرج بشرط الواقف عن معناه الظاهر الى معنى آخر يخالفه ، وكان المراد من كلام الواقف مجموع كلامه فى كتاب وقفه لا خصوص كلمة بعينها أو عبارة بذاتها ، بل ينظر الى ما تضمنه كتابه كله كوحدة متكاملة ويعمل به على أنه إرادة منه وإتجه إليه مقصوده ، بإعتبار أن شرط الواقف كنص الشارع فى الفهم والدلالة ، لما كان ذلك ، وكان الثابت من حجة الوقف أن الواقف قرر معاشا من ريع الوقف للقائمين بمهامه وإدارة أشغاله ومن قام بخدمة الوقف وفقا للشروط الواردة بحجته ، مما مفاده أن مناط استحقاق المعاش على النحو المتقدم وجود علاقة عمل تربط المستحق بالوقف بحيث يلزم تحقق تبعيته القانونية للقائم على شئون الوقف والتي تعنى خضوعه فى أداء عمله لإدارة وإشراف وسلطة من يتولى تصريف العمل بالوقف ، ويقابل ذلك تمتع الأخير بحق توجيهه ومراقبته وتوقيع الجزاء عليه فى حال مخالفة أوامره ، لما كان ذلك ، وكان الثابت من تقرير الخبر المقدم فى الدعوى أن المطعون ضده كلن يعمل بهيئة الأوقاف المصرية ومن مسئولياته الإشراف على وقف .... وغيره ، بما مؤداه أنه لم يرتبط بالوقف بعلاقة عمل تجعله تابعا له ، إذ أنه يرتبط بهيئة الأوقاف المصرية بعلاقة تنظيمية لائحية ، ومن ثم فإنه لا يستحق معاشا طبقا لشرط الواقف على نحو ما سلف ، وإذ خالف الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه لأسبابه هذا النظر بقضائه بإستحقاق المطعون ضده لمعاش من ريع الوقف على سند من أنه عمل فى خدمة الوقف ، فإنه إذ خرج بشرط الواقف الى ما لا يؤدى إليه مدلوله ، يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن.

(الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١٧/٤/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

## مادة ٨٠٥

لا يجوز ان يحرم أحد من ملكه الا في الأحوال التي يقررها القانون . وبالطريقة التي يرسمها ، ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٢٢ سوري و ٨١٤ لبيي و ١٠٥٠ عراقي .

أحكام القضاء:

دعوى الاستحقاق الفرعية:

مفاد نص المادة ٧٠٥ من قانون المرافعات أن المشرع أراد بدعوى الاستحقاق الفرعية ، الدعوى التي ترفع من الغير أثناء إجراءات التنفيذ ويطلب فيها بطلان هذه الإجراءات مع إستحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه لأنها تعتبر بهذا الوصف - على ما ورد بالذاكرة الإيضاحية لمشروع قانون المرافعات - منازعة متعلقة بالتنفيذ تؤثر في إجراءاته وتندرج على ما جرى به قضاء محكمة النقض في عموم نص المادة ٤٨٢ من قانون المرافعات التي تقضى بأن جميع المنازعات المتعلقة بالتنفيذ يحكم فيها على وجه السرعة ويكون رفع الإستئناف عنها في ظل العمل بالمادة ٤٠٥ من قانون المرافعات قبل تعديلها بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ بتكليف بالحضور لا بعريضة تقدم لقلم كتاب المحكمة المختصة بنظره ، أما إذا إقتصرت الدعوى على طلب إستحقاق العقار دون إبطال إجراءات التنفيذ فإنها لا تعتبر دعوى استحقاق فرعية بل دعوى أصلية لا يترتب عليها وقف إجراءات البيع كما لا يسرى عليها أي حكم من الأحكام الخاصة بالمنازعات المتعلقة بالتنفيذ ويعمل في شأنها بالقواعد العامة الخاصة بالدعاوى العادية ، ومن ثم يكون استئناف الحكم الصادر فيها بعريضة تقدم الى قلم كتاب المحكمة المختصة بنظره طبقا لما كانت تقضى به المادة ٤٠٥



م ٨٠٥

من قانون المرافعات قبل تعديله بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ وليس بتكليف بالحضور .

( نـقـض جـلسـة ١٩٦٨/٨/٢٢ س ١٩ ص ٣٢٣ )

متى كانت الدعوى التى صدر فيها الحكم المطعون فيه ، دعوى استحقاق أصلية رفعت بعد رسو المزاد ، وليست دعوى إستحقاق فرعية ، مما تنص عليه المادة ٣٠٥ من قانون المرافعات ، فإن بطلان الطعن بالنسبة لبعض الخصوم يقتصر أثره عليهم ، ذلك لأن القانون لم يوجب فى دعوى الإستحقاق الأصلية ما أوجبه فى دعوى الإستحقاق الفرعية من إختصاص أشخاص معينين بحيث يترتب على بطلان الطعن بالنسبة لأحدهم بطلانه بالنسبة للجميع .

( نـقـض جـلسـة ١٩٦٨/٣/٢١ س ١٩ ص ٥٦٩ )

عدم جواز الاستناد الى عقد البذل غير المسجل فى طلب تثبيت الملكية للقدر الوارد به . الإقرار القضائى الصادر من ورثة أحد المتبادلين بأحقية المتبادلين الآخرين للقدر المتبادل عليه . عدم صلاحيته سندا لطلب تثبيت الملكية .

إذا كان عقد البذل لم يسجل فإنه لا يجوز الاستناد اليه فى طلب تثبيت الملكية للقدر الوارد به والمتقايض عليه ، والتحدى بالإقرار القضائى الصادر من ورثة أحد المتبادلين بأحقية الطاعنين للمساحة المتبادل عليها لامحل له ، ذلك أن هذا الإقرار لا يصلح سندا لطلب تثبيت الملكية إذ ليس من شأنه أن ينقلها للطاعنين وهو لا يعدو أن يكون ، مجرد تأييد لعقد البذل العرفى الصادر من مورث المقرين والذى لا يترتب عليه نقل ملكية القدر المتبادل عليه لعدم تسجيله ، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد إلتفت عن هذا الإقرار فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٣٩٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/١٢/٢٥ س ٢٠ ص ١٣٣٨)

المنازعات الواردة بالمادة ٢٧ من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الإدارى - التى يفصل فيها على وجه السرعة

م ٨٠٥

وفقا لها ، هي التي ترفع أثناء إجراءات الحجز وقبل إتمام البيع .  
عدم إنطباق المادة ٢٧ على الدعاوى التي ترفع بأحقية المدعى  
للعقار أو المنقول الذي تم بيعه قانون المرافعات هو الواجب  
التطبيق عليها . دعوى الإستحقاق التي يفصل فيها على وجه  
السرعة وفق المادة ٤٨٢ مرافعات هي التي ترفع من الغير أثناء  
إجراءات التنفيذ . الدعوى التي ترفع بعد التنفيذ ورسو المزاد  
دعوى ملكية عادية . إستئناف حكمها يتم بعريضة وليس بتكليف  
بالحضور . المادة ٤٠٥ مرافعات قبل تعديلها بالقانون رقم ١٠٠  
لسنة ١٩٦٢ .

المقرر في فقه قانون المرافعات ان المشرع يقصد بدعوى الاستحقاق  
التي تندرج في عموم نص المادة ٤٨٢ مرافعات ، الذي يقضى بأن جميع  
المنازعات المتعلقة بالتنفيذ يحكم فيها على وجه السرعة الدعوى التي ترفع  
من الغير أثناء إجراءات التنفيذ ويطلب فيها بطلان هذه الإجراءات مع  
إستحقاق العقار المحجوز عليه كله أو بعضه أما الدعوى التي ترفع من الغير  
بعد إنتهاء إجراءات التنفيذ وبعد رسو المزاد فتعتبر دعوى ملكية عادية  
تنظر بالطريق العادى ويعمل فى شأنها بالقواعد الخاصة بالدعاوى العادية  
ويكون استئناف الحكم الصادر فيها طبقا للمادة ٤٠٥ مرافعات قبل  
تعديلها بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ بعريضة تودع قلم كتاب المحكمة  
المختصة بنظره وليس بتكليف بالحضور .

(الطعن رقم ٣٣٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/١/٢٢ ص ٢١ ص ١٤٩)

حجية الحكم الجنائى أمام المحاكم المدنية . نطاقها . الحكم  
بإدانة المتهم فى جريمة سرقة مسدس وأشياء أخرى وحيازة سلاح  
نارى بدون ترخيص ، لا حجية لما ورد بأسباب الحكم الجنائى  
بشأن ملكية هذه المسروقات لشخص معين بالذات . علة ذلك .

حجية الحكم الجنائى أمام المحاكم المدنية قاصرة على منطوق الحكم  
الصادر بالإدانة أو بالبراءة وعلى أسبابه المؤدية اليه بالنسبة لما كان موضوع  
المحاكمة دون أن تلحق الحجية الأسباب التى لم تكن ضرورية للحكم بهذه



م ٨٠٥

البراءة أو بالإدانة ولما كان يبين من الحكم الصادر فى قضية الجنحة أن شخصا إتهم فيها بأنه سرق المسدس والنقود والأشياء الأخرى المبينة بالمحضر والملوكه لكل من الطاعن وزوجته من مكان معد للسكنى بواسطة فض الاختام والكسر من الخارج ، وقضى بحبس المتهم سنه مع الشغل ويبين من الحكم الصادر فى قضية الجناية أن المتهم سالف الذكر إتهم فيها بأنه فى نفس التاريخ أحرز سلاحا ناريا وذخائر بدون ترخيص وقضى بمعاقبته بالأشغال الشاقة المؤبدة ، وكان ما عرض له الحكم الصادر من محكمة الجناح بشأن تحديد شخص المالك للمسدس وباقي المضبوطات للتدليل على عدم صحة دفاع المتهم من أنه هو مالكةا لم يكن لازما للفصل فى تهمة السرقة، ولايتعلق بأركان هذه الجريمة المنسوبة الى المتهم، إذ يكفى لإقامة هذا الحكم نفى ملكية المتهم لتلك المضبوطات ، وكذلك بالنسبة للحكم الصادر فى الجناية إذ يكفى لإقامته إثبات ان المتهم أحرز المسدس والطلقات بغير ترخيص وأن السلاح مرخص باسم الغير حتى لا يقضى بعقوبة المصادرة ، وذلك دون حاجة من الحكمين للفصل فى ملكية السلاح وباقي المضبوطات لشخص معين بالذات لما كان ذلك فإنه لا يكون لهذا الذى ورد بأسباب هذين الحكمين بشأن الملكية حجية أمام المحاكم المدنية ، وإذا أخذ الحكم المطعون فيه بهذا النظر وناقش ملكية الأشياء المسروقة من الفيلأ وإنتهى الى أنها ليست للطاعن الذى أقام بهذه الفيلأ بعد أن رحل أصحابها عن البلاد فإن الحكم يكون قد التزم صحيح القانون.

(الطعن رقم ٣٤٧ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/١٠ ص ٢٥ ١٣٨٣)

رد الأشياء المضبوطة فى المواد الجنائية الى من كانت فى حيازته وقت ضبطها . شرطه المادتان ١٠١ ، ١٠٢ من قانون الاجراءات الجنائية . المقصود بالحيازة بنية التملك أو الحيازة المادية لحساب الغير .

مؤدى نص المادتين ١٠١ ، ١٠٢ من قانون الاجراءات الجنائية أن الأشياء التى تضبط أثناء تحقيق الدعاوى الجنائية ولم تكن حيازتها فى ذاتها جريمة ترد الى من كانت فى حيازته وقت ضبطها سواء كانت هذه الحيازة أصيلة بنية التملك أو حيازته مادية لحساب الغير إلا إذا كانت هذه

م ٨٠٥

المضبوطات من الأشياء التي وقعت عليها الجريمة أو المتحصلة منها ، فانها ترد الى من فقد حيازتها بالجريمة يؤيد هذا النظر ما تقضى به المادة ١٠٤ من قانون الاجراءات الجنائية من أن الأمر برد المضبوطات الى من ضبطت معه لا يمنع أولى الشأن من المطالبة بحقوقهم أمام المحاكم المدنية . ولما كان الثابت أن السبائك الذهبية موضوع الدعوى قد ضبطت مع الطاعنين فى القطار وقرر ان شخصا كلفهما بنقلها من محطة الحمام الى الإسكندرية مقابل أجر ، وإتهمتهم النيابة العامة بأنهما إستوردا هذه السبائك قبل الحصول على ترخيص بإستيرداها وإنهما قاما بتهريبها الى أراضى الجمهورية بطريقة غير مشروعة دون أداء الرسوم الجمركية المستحقة عنها وقضى ببراءتهما نهائياً مما أسند اليهما، وإذ كان مجرد حيازة السبائك الذهبية المذكورة ليس فى ذاته جريمة، فانه يكون للطاعنين اللذين ضبطت معهما الحق فى استردادها .

(الطعن رقم ٥ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١١/٣/١٩٧٥س ٢٦ ص ٥٤٥)  
دعوى الاستحقاق التى يرفعها المالك لاسترداد ملكه من غاصبه ودعوى المطالبة بقيمة العقار المقتصب . عدم سقوط أيهما بالتقادم .

(الطعن رقم ٦٢٢ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٢٨/٣/١٩٧٧س ٢٨ ص ٨١٩)  
دعوى الاستحقاق التى يكون محلها المطالبة بملكه الشئ عقارا كان أو منقولا . عدم سقوطها بالتقادم .

(الطعن رقم ٢٠٣٠ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٢٩/٤/١٩٩٣س ٤٤ ص ٢٨٦)  
**نزع الملكية للمنفعة العامة:**

يلزم الغصب بإعتباره عملا غير مشروع من إرتكبه وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض بتعويض الأضرار الناشئة عنه ، ولا تنفيد المحكمة بحكم المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى وتنص هذه المادة على أنه لايجوز أن تزيد أجرة الأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة عند قضائها بالريع لصاحب العقار المقتصب مقابل ما حرم من ثمار وذلك بإعتبار هذا الريع بمثابة تعويض .

( نقــــــــــــــــض جلسة ٢٧/٢/١٩٦٨س ١٩ ص ٣٧٠ )

م ٨٠٥

الإستيلاء المؤقت على العقارات في الأحوال المستعجلة .  
سلطة استثنائية للمحافظ مقيدة بقيام حالة الضرورة . عدم جواز  
إنابة غيره في اصدار قرار الاستيلاء المادة ١٧ من القانون ٥٧٧  
لسنة ١٩٥٤ .

مفاد نص المادة ١٧ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع  
الملكية للمنفعة العامة ان السلطة التي خولها القانون للمحافظ في الاستيلاء  
المؤقت على العقارات في الأحوال الطارئة أو المستعجلة هي سلطة إستثنائية  
مقيدة بقيام حالة الضرورة التي تبرر هذا الاستيلاء ، وقد ترك القانون  
للمحافظ تقدير قيام هذه الحالة ولم يصرح له بتفويض غيره في اصدار  
قرارات الاستيلاء المؤقت في الأحوال التي أجاز له فيها هذا الاستيلاء ،  
فلا يجوز لذلك للمحافظ ان ينبى غيره في اصدار تلك القرارات .

(الطعن رقم ١٢٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٤/٢٤ س ٢٠ ص ٦٦٨)

عدم جواز حرمان أحد من ملكه الا في الأحوال التي يقررها  
القانون وبالطريقة التي يرسمها . القرار الصادر من رئيس مجلس  
المدينة بالاستيلاء على عقار مخالف للقانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ،  
تجرده عن صفته الإدارية . أثره . إختصاص المحاكم القضائية بنظر  
طلبات التعويض عنه .

للملكية حرمة ، وقد نصت المادة ٨٠٥ من القانون المدني على أنه  
لايجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون  
وبالطريقة التي يرسمها ومن ثم فإن القرار الصادر من رئيس مجلس المدينة  
بالإستيلاء على العقار ، ولو كان قد صدر بموافقة المحافظ شفويا ، يكون قد  
صدر من شخص لا سلطة له إطلاقا في إصداره ومشوبا بمخالفة صارخه  
للقانون بما يجرده عن صفته الإدارية ويسقط عنه الحصانة المقررة للقرارات  
الإدارية ويغدو معه الإستيلاء على العقار غصبا وإعتداء ماديا تختص المحاكم  
القضائية . بنظر طلبات التعويض عنه .

(الطعن رقم ١٢٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٤/٢٤ س ٢٠ ص ٦٦٨)



م ٨٠٥

تنزع ملكية جزء من العقار . وجوب مراعاة ما طرأ على قيمة الجزء الباقي من نقص أو زيادة بسبب أعمال المنفعة العامة . المبلغ الواجب خصمه أو إضافته إلى قيمة التعويض لا يزيد عن نصف القيمة المستحقة للمالك .

مؤدى نص المادتين ١٣ ، ١٤ من قانون نزع الملكية رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ المعدل بالرسوم بقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣١ ، أنه يجب مراعاة ما يكون قد طرأ على قيمة الجزء الذى لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة من نقص أو زيادة ، بخصمه أو إضافته الى ثمن الجزء المستولى عليه بحيث لا يزيد المبلغ الواجب خصمه أو اضافته عن نصف القيمة التى يستحقها المالك ، فإذا تبين ان تقدير ثمن الجزء المستولى عليه لم يراع فيه ما طرأ من نقص أو زيادة على قيمة الجزء الذى لم تنزع ملكيته إعمالاً لحكم المادة ١٤ المشار اليها ، فانه يتعين على المحكمة ان تستكمل تحقيق هذا العنصر بالطريق الذى رسمه القانون .

(الطعن رقم ٤٤٧ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٣/١/١٩٧٠ س ٢١ ص ٦٥)

عدم جواز الإلتجاء مباشرة الى المحكمة بطلب التعويض عن نزع الملكية . شرطه . أن تكون الجهة نازعة الملكية قد إتبعته إجراءات تقدير التعويض التى أوجب القانون إتباعها .

إنه وإن كان لا يجوز لصاحب الشأن - طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الإلتجاء مباشرة الى المحكمة بطلب التعويض المستحق عن نزع الملكية ، إلا أن هذا الحظر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مشروط بأن تكون الجهة نازعة الملكية قد إتبعته من جانبها الإجراءات التى أوجب عليها القانون إتباعها لتقدير التعويض فإذا لم تلتزم هذه الاجراءات فى المواعيد التى حددها القانون كان لصاحب الشأن ان يلجأ الى المحكمة المختصة للمطالبة بالتعويض المستحق .

(الطعن رقم ٢٥٥ لسنة ٣٧ ق - جلسة ٤/١/١٩٧٣ س ٢٤ ص ٣٦)

م ٨٠٥

إستيلاء الدولة على قطعة أرض بعد أن إشترتها من مالكيها لا يعد غصبا ولو لم تقم اللجنة المشكلة لتقدير الثمن باتباع الإجراءات الواردة بقانون نزع الملكية للمنفعة العامة .

(الطعن رقم ٣٧٥ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٥/١/٢١ )

نزع الملكية للمنفعة العامة . جواز حدوثه بطريق غير مباشر دون إتخاذ الإجراءات القانونية لذوى الشأن فى هذه الحالة جميع الحقوق المنصوص عليها فى القانون الإلتزام بتعويضهم مصدره القانون وليس العمل غير المشروع .

نزع الملكية للمنفعة العامة يكون نزعا مباشرا إذا ما إتبعت القواعد والإجراءات التى نظمها القانون الخاص الصادر بشأنه ، وقد يحدث بطريق غير مباشر بأن تخصص الدولة العقار المملوك لأحد الأفراد للمنفعة العامة دون إتخاذ الإجراءات المنو عنها فى هذا القانون فتنتقل حيازته من المالك الأصلى الى الدولة ويتحقق بذلك حكم نزع الملكية ويتولد عنه أسوة بالصورة العادية المباشرة جميع الحقوق المنصوص عنها فى القانون لأولى الشأن ، مؤدى ذلك وعلى ضوء ما قضى به الحكم الصادر فى الدعوى السابقة - من إعتبار مساحة الأرض موضوع النزاع من المنافع العامة غير محمله بأى حق عيى اسباغ صفة قانونية على تخصيصها للمنفعة العامة وإنتقال حقوق الملاك السابقين من الأفراد الى المطالبة بثمنها بحيث يكون مصدر التزام السكة الحديد بأداء هذا الثمن ولو نعتة المشرع بأنه تعويض هو القانون لا العمل غير المشروع .

(الطعن رقم ١٥٩ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٦/١/١٤ ص ٢٧ ص ٢١٧)

إستيلاء الإدارة على العقارات دون إتباع الإجراءات القانونية لنزع الملكية إعتباره بداية غصب . المقصود به . لا يغير من ذلك ان التزام الإدارة بالتعويض فى هذه الحالة مصدره القانون وليس العمل غير المشروع .

القانون - وليس العمل غير المشروع - هو مصدر الإلتزام بالتعويض عند الإستيلاء على العقار دون إتباع الاجراءات القانونية لنزع الملكية

للمنفعة العامة ، ولا ينال من ذلك ان هذه المحكمة قد وصفت هذا الاستيلاء في بعض أحكامها بأنه يعتبر بمثابة غصب إذ أن ذلك كان بصدد تحديد الوقت الذي تقدر فيه قيمة العقار لبيان مقدار التعويض الذي يستحقه مالكه وإقامة الاعتبارات التي تبرر تقدير قيمته وقت رفع الدعوى لا وقت الإستيلاء عليه، أو في مقام تبرير أحقية مالك العقار المستولى عليه بهذه الصورة - في المطالبة برعيه من تاريخ الاستيلاء وحتى صدور مرسوم نزع الملكية أو الحكم نهائياً بقيمته بناء على طلب صاحبه ، أو في مقام صدور قرار إداري بالاستيلاء صدر من شخص لا سلطة له إطلاقاً في إصداره ومشوباً بمخالفة صارخه للقانون بما يجرده عن صفته الإدارية ويغدو معه الاستيلاء على هذا النحو غصباً واعتداءً مادياً .

(الطعن رقم ٦٣١ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٤/٢٧ من ٢٨ ص ١٠٦٧)

صدور القرار الجمهوري بتقرير صفة المنفعة العامة للعقار .  
التجاء المالك مباشرة للقضاء بطلب التعويض المستحق عن نزع الملكية . شرطه . إنقضاء سنتين من تاريخ نشر القرار الجمهوري دون إتخاذ اجراءات نزع الملكية بإيداع النماذج والقرار الوزاري بنزع الملكية بمكتب الشهر العقاري .

نصوص المواد الثانية والخامسة والسادسة والسابعة والتاسعة والعاشر والثالثة عشر والرابعة عشر من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانونين رقمي ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ ، ١٣ لسنة ١٩٦٢ مفادها انه إذا صدر قرار جمهوري . بتقرير صفة المنفعة العامة لعقار فإنه لا يسقط مفعوله إلا إذا لم يتخذ إجراءات نزع الملكية التي تنتهي بإيداع النماذج الخاصة بنقل الملكية أو القرار الوزاري بنزع الملكية في مكتب الشهر العقاري خلال سنتين من تاريخ نشر القرار الجمهوري المقرر للمنفعة العامة بالجريدة الرسمية ، ولا يجوز لصاحب الشأن الإلتجاء مباشرة إلى القضاء بطلب التعويض المستحق عن نزع ملكية عقاره مادام ان القرار الجمهوري المقرر للمنفعة العامة لم يسقط بمضي سنتين من تاريخ نشره دون إتخاذ اجراءات نزع الملكية التي تنتهي بإيداع النماذج أو القرار الوزاري سالف الذكر في مكتب الشهر العقاري فاذا خالف صاحب الشأن ذلك ولجأ الى طريق رفع



م ٨٠٥

الدعوى مبتدأه خلال هاتين السنتين فإن دعواه تكون غير مقبولة وإذا فصلت محكمة الموضوع في تقدير التعويض تكون قد جاوزت الطريق الذى رسمه المشرع فى تقدير التعويض وخالفت قاعدة متعلقه بالنظام العام ، إذ لا ينعقد الاختصاص للمحكمة الابتدائية الا للطعن فى قرار اللجنة المختصة بالفصل فى المعارضات الخاصة بالتعويضات .

(الطعن رقم ٥٠٨ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/٥/١١ ص ٢٩ ص ١٢٢٨)

لئن كان مفاد نصوص المواد ٦ ، ١١ ، ١٥ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أن للمشرع قد ناط بإدارة خاصة من إدارات الحكومة هى نزع الملكية بمصلحة المساحة القيام بكافة الإجراءات اللازمة لتحديد مساحة العقار وتعيين ملاكه وتقدير التعويض المستحق لأصحابه عن نزع ملكيته وأدائه اليهم ، مما يستلزم تبعا لذلك الجهة التى طلبت نزع الملكية دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية بعد تقريره نهائيا الى جهة حكومية أخرى لتتولى بدورها الوفاء به الى مستحقه ، ويستتبع بالضرورة توجيه المطالبة بهذا التعويض الى تلك الجهة - إدارة نزع الملكية بمصلحة المساحة - وليس الى الجهة المستفيدة من نزع الملكية ، الا أن ذلك كله محله ان يكون نزع ملكية العقار قد تم إستنادا الى القانون وأن تكون الجهة التى قامت بنزع الملكية قد إتبعّت من جانبها الاجراءات التى أوجب القانون آنف الذكر إتباعها فيعتبر هذا القانون فى الحالة مصدر التزامها بالتعويض عن نزع الملكية ، أما إذا لم تلتزم تلك الجهة القسانون ولم تتبع ما أوجبه من إجراءات فإن ، إستيلاءها على العقار جبرا عن صاحبه يعتبر - وعلى ما سلف بيانه - بمثابة غصب يرتب مسئوليتها ويخول لصاحب العقار الذى وقع عليه الغصب مطالبتها بالتعويض شأن المضرور فى مقاضاة المسئول عن العمل غير المشروع ولا التزام عاينه قانونا فى هذه الحالة من توجيه المطالبة بالتعويض الى غير الغاصب أو إختصاص إدارة نزع الملكية بمصلحة المساحة فى الدعوى لعدم قيام موجب هذا الإلتزام .

(الطعن رقم ٢١٧٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/١١ ص ٤٠ ص ٢٦٦)

م ٨٠٥

إستيلاء الحكومة على عقار مملوك لأحد الأفراد جبرا عن صاحبه دون إتخاذ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة المنصوص عليها في القانون فإن ذلك يعتبر بمثابة غصب وأن صاحبه يظل محتفظا بحق ملكيته رغم هذا الإستيلاء ويكون له الحق في إسترداد هذه الملكية وذلك ما لم يصبح رد هذا العقار مستحيلا فعندئذ يستعاض عنه بالتعويض النقدي تطبيقا لقواعد المسؤولية العامة التي تقضى بأن التنفيذ العيني هو الأصل ولا يصار الى عوضه أى التعويض النقدي - إلا إذا إستحال التنفيذ العيني .

(الطعن رقم ٣٩٠٦ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩١/٦/٢٧ س ٤٢ ص ١٣٨٩)  
المشتري بعقد غير مسجل لا يعد مالكا للعقار في مفهوم القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ . أثره . إنتفاء صفته في إقتضاء . أثره . التعويض عن نزع ملكية للمنفعة العامة . مخالفة ذلك . خطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٦٠٨ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٤/٧)  
ملكية العقار اعتبارها أمرا لازما لتوافر الصفة لمالك العقار في الاعتراض على تقدير التعويض وأحقية في إقتضائه . أثره . قرار لجنة الفصل في المعارضات في هذا الخصوص . تضمنه فصلا صريحا أو ضمنا في ثبوت الصفة لمالك العقار .

(الطعن رقم ٦١١ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/٥/٢٩ س ٤٥ ص ٩٢٣)  
إنقاص مقابل التحسين من قيمة التعويض المستحق عن العقار المنزوع ملكيته . قصره على حالات نزع ملكية العقارات لأغراض مشروعات التنظيم في المدن دون غيرها من المشروعات الأخرى ذات النفع العام .

(الطعن رقم ٩٧٥ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٥/١/١٨ س ٤٦ ص ١٩٣)  
الغاء لجان الفصل في المعارضات في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية بالقانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ . إنعقاد الإختصاص بنظر تلك المعارضات للمحاكم الابتدائية الكائن بدائرتها العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة وجواز استئناف الأحكام الصادرة

م ٨٠٥

منها م ١٣ ق ١٠ لسنة ١٩٩٠ . وجوب احالة الدعاوى التى لم  
تفصل فيها اللجان المشار اليها الى المحكمة المختصة عملا بالمادة  
٢٧ من ذات القانون . عدم جواز التحدى بأحكام القانون ٥٧٧  
لسنة ١٩٥٤ الملغى .

بصدور القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزاع ملكية العقارات  
للمنفعة العامة والمعمول به إعتبارا من ١٩٩٠/٧/١ فقد ألغى القانون رقم  
٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ والغيت تبعا لذلك لجان الفصل فى المعارضات فى  
تقدير التعويض المستحق لذوى الشأن عن نزاع الملكية واضحي الإختصاص  
بنظر الطعون فى شأنه منعقدا للمحاكم الابتدائية الكائن بدائرتها العقار  
المنزوع ملكيته للمنفعة العامة واصبح الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه  
وفق ما جرى به نص المادة ١٣ من القانون سالف الذكر وإذ كان ذلك  
وكان القانون الأخير قد أدرك المعارضه فى التعويض محل الدعوى الراهنة  
قبل الفصل فيها من اللجنة المشار اليها فى القانون السابق فقد أحيلت  
بحالتها الى المحكمة المختصة عملا بالمادة ٢٧ من القانون الجديد بما لا يجوز  
التحدى معه تبعا لذلك بأحكام القانون السابق .

(الطعن رقم ١٠٠٩١ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٦/٥/٨ س ٤٧ ص ٧٤١)

جواز الإستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التى  
تقرر لزوم نزاع ملكيتها للمنفعة العامة قبل صدور القرار بذلك  
من جهة الإختصاص . علة ذلك . حق ذوى الشأن فى تعويض  
مقابل عدم الإنتفاع بها من تاريخ الإستيلاء الفعلى الى حين دفع  
التعويض المستحق تلتزم به الجهة طالبة نزاع الملكية دون الجهة  
التي تتولى اتخاذ اجراءات نزاع الملكية . استئناف الحكم الصادر  
بتقدير التعويض . لا يحول دون حصولهم منها على  
التعويضات المقضى بها ابتدائيا ما لم تكن قد أدتها  
اليهم أو أودعتها بأمانات الجهة القائمة بإجراءات نزاع الملكية .  
م ١٤ ق ١٠ لسنة ١٩٩٠ .



م ٨٠٥

غاية المشرع عندما أجاز في المادة الرابعة عشرة من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ والذي أحال الى العمل بأحكامه بالنسبة للمعارضات في تقدير التعويض عن العقارات التي نزع ملكيتها للمنفعة العامة والتي لم يفصل فيها حتى تاريخ العمل به الإستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزوم نزع ملكيتها للمنفعة العامة قبل صدور القرار بذلك من جهة الاختصاص التيسير على المصالح العامة للقيام بتنفيذ المشروعات العامة فتحقق الثمرات المرجوة منها وإزالة العوائق والصعوبات التي كانت تعانيها تلك المصالح من عدم تشغيلها في المواعيد المقررة لها فقد جعل لذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق الحق في تعويض عادل مقابل عدم الإنتفاع بها من تاريخ الإستيلاء الفعلي عليها الى حين دفع التعويض المستحق تلتزم به الجهة طالبة نزع الملكية بعد تقديره بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة منه بحسبانه انها الجهة المستفيدة ومن ثم تلتزم بهذا التعويض لهم دون الجهة التي تتولى اتخاذ إجراءات نزع الملكية ( الهيئة المصرية العامة للمساحة ) ومن ثم فقد جعل الخصومة في شأن الطعن في تقدير التعويض أمام المحكمة الابتدائية المختصة مقصورا عليها ولا يحول الطعن أو استئناف الحكم الصادر فيه دون حصولهم منها على التعويضات المقررة بها ابتدائيا ما لم تكن قد أدتها اليهم أو أودعتها بأمانات الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية إذ يعتبر ذلك مبرئا لذمتها من قيمة التعويض عن عدم الإنتفاع المنصوص عليه بالمادة الرابعة عشر من القانون .

(الطعن رقم ١٠٠٩١ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٦/٥/٨ - جلسة ١٩٩٦/٥/٨ ص ٤٧ ص ٧٤١)  
إستيلاء الهيئة العامة للصرف المغطى التي يمثلها المطعون ضده بصفته على أرض النزاع دون إتباع الإجراءات التي أوجبها القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة. غصب . أثره. مسئوليتها عن أداء التعويض لمالكها . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وإلزامه هيئة المساحة الطاعنة بالتضامن مع المطعون ضده بصفته بأداء التعويض المحكوم به . خطأ .

(الطعن رقم ٨٧١٩ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٧/١/٢٢ - جلسة ١٩٩٧/١/٢٢ ص ٤٨ ص ١٧٩)

م ٨٠٥

الأموال التي تصبح أموالاً عامة بمجرد تخصيصها للمنفعة العامة بالفعل هي الأموال المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة . م ٨٧ مدني . الأموال المملوكة للأفراد . عدم إكتسابها صفة الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل لمنفعة عامة . إكتسابها هذه الصفة . شرطه .

(الطعن رقم ٣٧٢٥ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٧/١/٢٦ ص ٤٨ ص ١٩٥)

استيلاء الحكومة على العقار جبراً دون إتخاذ الإجراءات القانونية لنزع الملكية . غصب . أثره . بقاء العقار على ملك صاحبه . مؤداه . أحقيته في استرداده . استحالة ذلك . أثره . الحق في التعويض النقدي .

(الطعن رقم ٣٧٢٥ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٧/١/٢٦ ص ٤٨ ص ١٩٥)

عدم منازعة الطاعنين في أن عقارهما المنزوعة ملكيته ادخل بالفعل في مشروعات للنفع العام تم تنفيذها قبل مضي سنتين من تاريخ نشر القرار وخلال العمل بأحكام القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ . أثره . وجوب تطبيق هذه الأحكام . لازمه . تحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية بتاريخ نزعها وليس بتاريخ رفع الدعوى .

إذ كان الطاعنان لا ينازعان في أن عقارهما أدخل فعلياً في مشروعات النفع العام التي تم تنفيذها قبل مضي السنتين المشار إليهما - ( سنتين من تاريخ نشر القرار للمنفعة العامة ) وخلال العمل بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ فإن أحكام هذا القانون تكون هي الواجبة التطبيق بما لازم أن تحدد قيمة التعويض عن نزع الملكية بتاريخ نزع الملكية وليس بتاريخ رفع الدعوى .

(الطعن رقم ٦٠ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٩٩٨/٦/١٦ لم ينشر بعد)

لصاحب الشأن في العقار الحق في تعويض مقابل عدم الإنتفاع به من تاريخ الإستيلاء الفعلي حين دفع التعويض المستحق

م ٨٠٥

عن نزع ملكيته . م ١٦ / ٤ ق ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ . القضاء بهذا التعويض حتى تاريخ إيداع نماذج الملكية بمصلحة الشهر العقاري . مخالفة للقانون .

المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المادة ١٦ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ - تنص في فقرتها الرابعة على أن « ويكون لصاحب الشأن في العقارات الحق في تعويض مقابل عدم الإنتفاع بها من تاريخ الإستيلاء الفعلي لحين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية ... » ، وإذ كان الثابت في الأوراق - وحصله الحكم المطعون فيه - أن داري العرض المطالب بمقابل عدم الإنتفاع بهما تم الإستيلاء عليهما بطريق التنفيذ المباشر بتاريخ ٢٨ / ٤ / ١٩٦٥ وأن المطعون ضدهم الأربعة الأوائل اقتضوا التعويض المستحق عن نزع ملكيتهم في عام ١٩٧٦ فإن حقهم في مقابل عدم الإنتفاع بهما يقتصر على المدة من ٢٨ / ٤ / ١٩٦٥ حتى عام ١٩٧٦ ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى لهم بذلك المقابل حتى عام ١٩٧٩ تاريخ إيداع نماذج الملكية بمصلحة الشهر العقاري ، فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ١٧٩٣ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٥ / ٦ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعي في محله . ذلك أنه لما كانت الأحكام تخضع من حيث جواز الطعن فيها للقانون الساري وقت صدورها ، وكان القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة المعمول به اعتباراً من ١ / ٧ / ١٩٩٠ قد ألغى القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ونص في المادة التاسعة منه على أن « لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشف المنصوص عليها في المادة ٧ من هذا القانون الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت . ويرفع الطعن وفقاً للإجراءات



النصوص عليها في قانون المرافعات ، كما أجاز لذوى الشأن في المادة ١٣/ ١ منه استئناف الأحكام الصادرة في هذا الخصوص مما يدل على أن الطعون على تقدير التعويضات المقررة عن نزاع الملكية ترفع وفقاً للإجراءات العادية المنصوص عليها في قانون المرافعات الى المحكمة الابتدائية المختصة التي جعل لها - دون غيرها - ولاية الفصل في تلك الطعون ، وأن الأحكام الصادرة في هذه الطعون من المحكمة الابتدائية تخضع للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات من حيث جواز الطعن فيها ، لما كان ذلك وكان الحكم المستأنف قد صدر بتاريخ ١٩٩٢/ ٢/ ٢٦ - بعد العمل بالقانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ - فإنه يخضع من حيث جواز الطعن فيه للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتأييد الحكم المستأنف تأسيساً على أنه حكم إنتهائي طبقاً لما نصت عليه المادة ١٤ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٨٥٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/ ٦/ ٢٧ لم ينشر بعد)

وحيث إن هذا النعى شديد لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة إن استيلاء الحكومة على العقار جبراً عن صاحبه دون اتخاذ الإجراءات التي يوجبها قانون نزاع الملكية يعتبر بمثابة غصب يستوجب مسئوليتها عن التعويض ويكون شأن المالك في المطالبة بالتعويض شأن المضرور من أى عمل غير مشروع ، سواء ما كان قائماً وقت الغصب أو ما ما تفاقم من ضرر بعد ذلك إلى تاريخ الحكم . لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الأرض موضوع النزاع صدر في شأنها القرار رقم ٥٢٠ لسنة ١٩٨٠ بتخصيصها للمنفعة ونشر في الجريدة الرسمية في ١٢/ ١٠/ ١٩٨٠ وإن الجهة القائمة بإجراءات نزاع الملكية وإن قامت بخصم الممتلكات وعرض البيانات الخاصة بها بيد أنها لم تقم بإيداع النماذج الموقع عليها من ذوى الشأن أو القرار الوزارى بنزع الملكية في مكتب الشهر العقارى المختص خلال مدة سنتين من تاريخ النشر الى أن تم تنفيذ المشروع في سنة

م ٨٠٥

١٩٨٨ - فإنه طبقا لنص المادة العاشرة من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ يسقط مفعول القرار الوزاري بتخصيص أرض النزاع للمنفعة العامة سالف البيان وتزول آثاره القانونية ويضحي الإستيلاء على أطياف النزاع حاصلا دون إتباع الإجراءات مما لازمه استحقاق ذوى الشأن لتعويض يعادل ثمن العقار سواء ما كان عليه وقت الإستيلاء أو ما تفاقم من ضرر الى تاريخ الحكم ، وإذا تحددت طلبات الطاعن في استحقاقه لتعويض يعادل ثمن العقار وقت الإستيلاء سنة ١٩٨٨ وإنتهى الحكم إلى أنه لا يستحق غير الثمن وقت صدور قرار التخصيص للمنفعة العامة . الذى زال أثره يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن.

(الطعن رقم ١٦٥٢ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢١ لم ينشر بعد)

## ٢ - القيود التي ترد على حق الملكية

### مادة ٨٠٦

على المالك ان يراعى فى استعمال حقه ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة .

وعليه أيضا مراعاة الأحكام الآتية :

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٧٣ سورى و ٨١٥ لىبى و ١١٣٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

استعمال حق الملكية كان ومايزال مقيداً بمراعاة أحكام القانون . مادتان ٨٠٢ ، ٨٠٦ مدنى . مؤدى ذلك . عدم تأثير القيود التى أوردها قانون الاصلاح الزراعى بهذا الخصوص على عقود بيع الأراضى الزراعية القائمة وقت صدوره .

النص فى المادتين ٨٠٢ ، ٨٠٦ من القانون المدنى على أن « لمالك الشئ فى حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه . وأن يراعى فى ذلك ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح ..... » يدل على أن استعمال حق الملكية كان ومايزال مقيداً بمراعاة أحكام القانون ومن ثم فلا يكون للقيود التى أوجبها قانون الاصلاح الزراعى أى تأثير على عقود بيع الأراضى الزراعية القائمة وقت صدوره .

(الطعان ١٤٢ ، ١٦٦ لسنة ٣٧ق - جلسة ٢٠ / ١٢ / ١٩٧٣ س ٢٤ ص ١٣٢٠)



م ٨٠٦

وضع المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الإصلاح الزراعى بما نص عليه فى المادة الأولى منه قاعدة هى من قواعد النظام العام وهى عدم جواز زيادة ملكية الفرد عن مائتى فدان ومن ثم فإن أحكام هذا المرسوم بقانون تسرى على الوقائع السابقة على صدوره مادام لم يصدر فى خصوصها حكم نهائى .

(الطعان ١٤٢، ١٦٦ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١٢/٢٠ ص ٢٤ (١٣٢٠)

إستيلاء جهة الإصلاح الزراعى على القدر الزائد عن الحد المسموح بتملكه قانوناً من الأراضى الزراعية . حقها فى الاستيلاء مستمد من البائع للحد من ملكيته.

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن جهة الإصلاح الزراعى إنما تستمد حقها فى الاستيلاء على ما يزيد عن القدر المسموح بتملكه قانوناً من البائع نفسه إذا كان البيع غير ثابت التاريخ قبل صدور قانون الإصلاح الزراعى وذلك على أساس أن البائع هو الذى زادت ملكيته وقت العمل بقانون الإصلاح الزراعى عن هذا القدر وأن الاستيلاء الذى قامت به جهة الإصلاح الزراعى إنما يستهدف البائع للحد من ملكيته الزائدة عن القدر المسموح بتملكه قانوناً .

(الطعن رقم ١١٩ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٤/٥ ص ٢٨ (٩٠٩)

حق الارتفاق بتخصيص المالك الأصلي . نشوؤه من وقت صيرورة العقارين محل الارتفاق المتبادل لملاكين مختلفين مع تعاقيهما على هذا الوضع . وجوب ان يكون الغاؤه بإتفاق صريح بينهما . لا يكفى -خلو عقد البيع من شموله هذا الحق ، أو ضمان خلو البيع من الحقوق العينية .

(الطعن رقم ١١٠٤ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/٤/١٥ ص ٣١ (١١٣٦)

إكتساب حق ارتفاق بتخصيص المالك الأصلي . شرطه إثبات إجتماع ملكية العقارين المرتفق والمرتفق به للمالك واحد وإقامة الأخير علاقة تبعية

م ٨٠٦

بينهما حال إجتماع ملكيتهما له وإستمرار هذه العلاقة لما بعد انفصال ملكيتهما .

(الطعن رقم ٦٩٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/١/١٥ س ٣٢ ص ٢٠٧)

المطلات المقابلة والمنحرفة . ماهيتها . للمالك سد المطلات المقابلة التي تطل على ممره الخاص . شرطه . عدم ترك الجار المسافة القانونية بين الحد الفاصل بين العقارين .

(الطعن رقم ١٨٣٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٥/٣ س ٣٤ ص ١١١٦)

حق الارتفاق . ماهيته . تكليف ينقل العقار المرتفق به لفائدة العقار المرتفق . عدم حرمان مالك العقار الخادم من مباشرة حقوقه على ملكه شرطه . عدم المساس بحق الارتفاق . مخالفة ذلك . أثره . إلزامه بإعادة الحال الى ما كانت عليه مع التعويض إن كان له مقتضى . طلب مالك العقار المرتفق ابطال تصرف المالك في العقار المرتفق به أو محو تسجيله . غير جائز . المادتان ١٠١٥ و ١٠٢٣ مدنى .

(الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٧/٤/٨ س ٣٨ ص ٥٥٠)

حظر تملك الأجنبى - شخصا طبيعيا كان أو اعتباريا للعقارات المبنية أو الأراضى الفضاء فى مصر بأى سبب من أسباب كسب الملكية عدا الميراث م ١ ق ٨١ لسنة ١٩٧٦ موافقة مجلس الوزراء . على تملك غير المصرى . حالاته م ٢ ق ٨١ لسنة ١٩٧٦ . أثره رفع هذا الحظر .

(الطعنان ٣١١ س ٥٢ ق و ٢٦٢٤ س ٥٦ ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٦ س ٤٠ ص ٣٠١)

الملكية الخاصة مصونة . لا تنزع إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل م ٣٤ من الدستور و ٨٠٥ من القانون المدنى . القيود الواردة بالقانونين ٨٤ لسنة ١٩٦٨ فى شأن الطرق العامة و ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن المجتمعات العمرانية الجديدة - على الأراضى الواقعة على حرم الطرق

م ٨٠٦

العامه، قصد بها تحقيق مصلحة عامة ولا تشكل غصبا لتلك الأراضي.  
مخالفة ذلك ، خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن ٧٩٨/٤٨٥٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٣/٧/٢٨ س ٤٤ ص ٨٨٧)

التزام طالبى البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات  
بالمبنى المطلوب الترخيص بإقامته يتناسب عددها مع المساحة  
اللازمة لها والغرض من المبنى . ق ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته  
التنفيذية . سريان هذا الإلتزام فى حالة البناء بدون ترخيص .

ان أحكام قانون توجييه وتنظيم أعمال البناء الصادر برقم  
١٩٧٦/١٠٦ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار السيد وزير الإسكان رقم  
١٩٧٧/٢٣٧ وقرار السيد محافظ الاسكندرية رقم ١٥٩/١٩٨٢ الصادر  
فى ١٥/٦/١٩٨٢ قبل وقوع النزاع قد ألزمت طالبى البناء بتوفير أماكن  
مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها مع المساحة اللازمة لها ومع  
الغرض من المبنى المطلوب الترخيص بإقامته الأمر المنطبق على العقار محل  
النزاع ولا يجدى المستأنف اليه تحديه بأنه أقام البناء بدون ترخيص إذ أن  
مؤدى ذلك أن المالك الذى يحصل على ترخيص بالبناء يلتزم بأحكام  
القانون بينما من خالفه وأقام البناء بدون ترخيص يكون بمنأى عن أحكامه  
وهو أمر غير مقبول .

(الطعن رقم ٧٠٨٥ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٥/١١/٣٠ س ٤٦ ص ١٢٨٥)

تصرف رئيس الجامعة فى الأموال المملوكة لها . شرطه .  
صدور ترخيص مسبق له من مجلس الجامعة فى إجراء التصرف .  
الفقرة ٢٤ من المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٢ بشأن  
تنظيم الجامعات. (مثال فى بيع ) .

إذ كان البين من الأوراق ان الطاعن قد تمسك فى دفاعه لدى  
محكمة الموضوع أن البيع محل التعاقد المطلوب الحكم بصحته ونفاذه قد  
أبرمه البائع بصفته رئيسا للجامعة مخالفا أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة



م ٨٠٦

١٩٧٢ بشأن تنظيم الجامعات إذ باشره دون الترخيص بذلك من مجلس الجامعة وفق ما توجهه الفقرة ٢٤ من المادة ٢٣ منه ..... وكان الثابت من الأوراق ومن تقرير الخبير المودع ملف الدعوى عدم وجود ترخيص مسبق من مجلس الجامعة لرئيسها في إبرام البيع وذلك وفق ما تقضى به الفقرة ٢٤ من المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٢ المشار اليه .

(الطعن رقم ٣٢٦٦ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٦/٣/٢١ من ٤٧ ص ٥١٨)

الأصل . حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها بأى سبب من أسباب كسب الملكية . استثناء الفلسطينيين مؤقتا من هذا الحظر . م ١/٣٠١ ق ١٥ لسنة ١٩٦٣ . صدور القانون ١٠٤ لسنة ١٩٨٥ متضمنا إلغاء هذا الإستثناء وأيلولة ملكية الأراضي التي اكتسب ملكيتها الفلسطينيون قبل العمل بأحكامه اذا لم يتصرف فيها مالكوها أثناء حياتهم أو خلال خمس سنوات من تاريخ نفاذه أيهما أقرب . أثره . سريان الحكم العام الوارد بالفقرة الأولى من المادة الأولى من ق ١٥ لسنة ١٩٦٣ على الفلسطينيين كغيرهم من الأجانب . مؤدى ذلك . منع تسجيل العقود الناقلة للملكية لصالح الفلسطينيين التي تكون قد أبرمت قبل نفاذ القانون ١٠٤ لسنة ١٩٨٥ .

لئن كانت الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها قد نصت على استثناء الفلسطينيين مؤقتا من الأصل العام المقرر في جمهورية مصر العربية كما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة الأولى من هذا القانون والذي يحظر على الأجانب سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين تملك تلك الأراضي في مصر بأى سبب من أسباب كسب الملكية الا انه بصدر القانون ١٠٤ لسنة ١٩٨٥ - والمعمول به اعتبارا من ١٩٨٥/٧/٥ - متضمنا النص في المادة الأولى منه على أن تلغى الفقرة الثالثة من المادة (١) من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضي

م ٨٠٦

الزراعية وما فى حكمها وتؤول الى الدولة وفقا للقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ ملكية الاراضى التى اكتسبها المشار اليهم فى الفقرة الملغاه - أى الفلسطينيون - قبل العمل بأحكام هذا القانون اذا لم يتصرف فيها المالك الملغاه - أى الفلسطينيون - قبل العمل بأحكام هذا القانون اذا لم يتصرف فيها المالك أثناء حياته أو خلال خمس سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون أيهما أقرب ، فإنه يحظر على الفلسطينيين - كغيرهم من الأجانب - اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون ١٠٤ لسنة ١٩٨٥ سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين تملك الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى القابلة للزراعة والاراضى البور والاراضى الصحراوية فى مصر بأى سبب من أسباب كسب الملكية عملا بالحكم العام الوارد بنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ ، ولا شبهة فى إتصال هذه القاعدة بالنظام العام فيسرى حكمها بأثر مباشر على كل من يمتلك من الفلسطينين وقت العمل بهذا القانون فى ١٩٨٥/٧/٥ أرضا زراعية كما يسرى هذا الحظر على المستقبل وهو ما يستتبع منع تسجيل العقود الناقلة للملكية لصالح الأجانب الفلسطينى التى تكون قد أبرمت قبل صدوره ولا يغير من ذلك ان المادة الأولى من القانون ١٠٤ لسنة ١٩٨٥ قد تضمنت حكما مغايرا لما ورد فى المادة الثانية من القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ التى نصت على أيلولة الاراضى الزراعية وما فى حكمها المملوكة للأجانب وقت العمل به الى الدولة مباشرة فى حين جاء النص فى القانون ١٠٤ لسنة ١٩٨٥ على ان تؤول الى الدولة ملكية الاراضى التى اكتسبها الفلسطينيون قبل العمل بأحكام هذا القانون إذا لم يتصرف فيها المالك أثناء حياته أو خلال خمس سنوات من تاريخ نفاذ القانون أيهما أقرب .

طالما لم تنتقل الى الطاعنين - الفلسطينين - ملكية أطيان التداعى التى اشتريها بموجب عقد ابتدائى مؤرخ ١٩٧٩/١/١ قبل العمل بأحكام القانون ١٠٤ لسنة ١٩٨٥ فإنه يحظر عليهما أن يتملكاهما بأى سبب من أسباب كسب الملكية ومنها طلب الحكم بصحة عقد البيع بغرض الحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد .

(الطعن رقم ٩١٥ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٧/٣/٢٥ لم ينشر بعد)

م ٨٠٦

عدم إنتقال ملكية أطيان النزاع الى الطاعنين - الفلسطينيين - التي اشترياها بعقد إبتدائي قبل العمل بأحكام القانون ١٠٤ لسنة ١٩٨٥ .  
أثره. حظر تملكهما لها بأى سبب من أسباب كسب الملكية ومنها طلب الحكم بصحة عقد البيع بغرض الحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد.

(الطعن رقم ٩١٥ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٧/٣/٢٥ لم ينشر بعد)

« قيود على حق الأجانب فى التملك » القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبينة والأراضى الفضاء . نفاذه . من اليوم التالى لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية فى ١٤/٧/١٩٩٦ . م ٩ ق ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ . أعمال المحكمة نصوصه بالحكم الصادر منها بعد هذا التاريخ . لا خطأ .

إذ كان القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبينة والأراضى الفضاء قد نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٤/٧/١٩٩٦ ونصت المادة التاسعة منه على العمل به إعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وإذ أعملت المحكمة نصوص هذا القانون بالحكم الصادر منها بتاريخ ٢٢/٧/١٩٩٦ فإنها لا تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٩٢٦٣ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/١٠/٢٠ لم ينشر بعد)

صدور تشريع لاحق بإلغاء شرط ما لصحة تصرف . أثره . سقوط ترتيب البطلان أو حق الإبطال بسبب تخلف هذا الشرط فى التصرفات الصادرة فى ظله أو تلك السابقة عليه التى لم يصدر قبل سريانه حكم نهائى بإبطالها أو بطلانها . مؤداه . صدور القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ وإسقاطه شرط موافقة مجلس الوزراء على تملك الأجنبى للعقارات والأراضى الفضاء . سريانه بأثر فورى على عقود شراء الأجانب للعقارات . عدم جواز الحكم بالبطلان لتخلف هذا الشرط .



صدر تشريع لاحق يلغى وجوب توافر شرط ما لقيام صحة نوع من التصرفات فإنه يسقط ترتيب البطلان أوحق الإبطال بسبب تخلف هذا الشرط في التصرفات التي تصدر في ظله ، كما أن أثره الفوري المباشر يزيل ذلك الجزاء بالنسبة للتصرفات السابقة عليه التي كانت لا يتوافر فيها هذا الشرط طالما لم يكن قد صدر قبل سريانه حكم نهائي بإبطالها أو بطلانها . لما كان ذلك ، وكان النص في القانون ٥٦ لسنة ١٩٨٨ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء - الذي ألغى القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ - قد حظر في المادة الثانية منه على غير المصريين تملك العقارات المبنية والأراضي الفضاء إلا إذا توافرت شروط معينة من بينها صدور موافقة مجلس الوزراء على التملك ، وفي المادة السادسة منه رتب البطلان على مخالفة هذه الشروط وأجاز لكل ذي شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ، إلا أنه بصدور القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ فقد نص على إلغاء القانون ٥٦ لسنة ١٩٨٨ سالف الذكر وأسقط من بين الشروط اللازمة لتملك الأجنبي للعقارات والأراضي الفضاء صدور قرار من مجلس الوزراء بالموافقة على التملك ، فإنه - تطبيقاً للأساس القانوني المشار إليه - تسرى أحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بأثر فوري على عقود شراء الأجانب للعقارات والأراضي الفضاء ولا يجوز الحكم ببطلان هذه العقود بسبب عدم صدور موافقة مجلس الوزراء على التملك .

(الطعن رقم ٩٢٦٣ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/١٠/٢٠ لم ينشر بعد)

(١) على المالك الا يغلو في استعمال حقه الى حد يضر بملك الجار .

(٢) وليس للجار ان يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها ، وانما له ان يطلب ازالة هذه المضار اذا تجاوزت الحد المألوف . على ان يراعى في ذلك العرف ، وطبيعة العقارات . وموقع كل منها بالنسبة الى الآخر ، والغرض الذي خصصت له . ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٧٦ سوري و ٨١٦ لبيى و ١٠٥١ عراقى واللىباني م ٦٥ من قانون الملكية العقارية و ١١٤٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

## مادة ٨٠٨

(١) من أنشأ مسقاة أو مصرفاً خصوصياً طبقاً للوائح الخاصة بذلك كان له وحده حق استعمالها .

(٢) ومع ذلك يجوز للملاك المجاورين أن يستعملوا المسقاه أو المصرف فيما تحتاجه أراضيهم من رى أو صرف ، بعد أن يكون مالك المسقاه أو المصرف قد استوفى حاجته منها ، وعلى الملاك المجاورين فى هذه الحالة أن يشتركوا فى نفقات إنشاء المسقاه أو المصرف وصيانتها بنسبة مساحة أراضيهم التى تنتفع منها .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨١٧ لىبى و ١٠٥٥ عراقى .

أحكام القضاء :

للجار الذى أصابه ضرر من هدم المسقى المطالبة بالتعويض ولا محل لتعيب الحكم لعدم بحثه المنازعة بشأن ملكية المسقى المذكورة .

(الطعن رقم ١٦٤ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٨/٤/١٩٧٤)

ترخيص جهة الإدارة بإنشاء مسقاه فى أرض الغير ندى أرض الجار حق الحيابة المستندة الى حق استعمال المسقاه . حيابة تنتفى بها نية تملك أرض المسقاه مهما طال أمدها . الاستثناء تغيير سبب الحيابة .



م ٨٠٨

النص في المادة ١٦ من القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٥٣ - الذي صدر  
إستنادا اليه قرار وزارة الري بإنشاء المسقاه محل النزاع بأنه د إذا رأى أحد  
ملاك الأطيان انه يستحيل أو يتعذر عليه ري أرضه ربا كافيا أو صرفها  
صرفا كافيا إلا بإنشاء مسقاه أو مصرف في أرض ليست ملكه أو بإستعمال  
مسقاه أو مصرف موجود في أرض الغير وتعذر عليه التراضي مع أصحاب  
الأراضي ذوى الشأن فيرفع شكواه لمفتش الري ليأمر بإجراء تحقيق  
فيها ..... وترفع نتيجة هذا التحقيق الى المفتش الذى يصدر قرارا  
مسببا بإجابة الطلب أو رفضه ..... مفاده أن الحق الذى يتولد من  
ترخيص جهة الإدارة بإنشاء مسقاة في أرض الغير ليجرى بها المياه توصلا  
لإستعمالها في ري أرض الجار هو حق المجرى والشرب وهو الحق المقرر  
بالمادتين ٨٠٨ و ٨٠٩ من القانون المدنى وتقرير هذا الحق يختلف عن حق  
الملكية فالحيازة بإستعمال المسقاه في الري ركونا الى ذلك الحق تعتبر حيازة  
بسبب معلوم غير أسباب الملكية مما تنتفى معه نية تملك أرض المسقاه  
وتبقى هذه الحيازة المتجرده من هذه النية غير صالحه للتمسك بالتملك  
مهما طال أمدها إلا إذا حصل تغيير فى سببها .

(الطعن رقم ٤٥٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠ / ٢ / ٢١ ص ٣١ ص ٥٧٣)

## مادة ٨٠٩

يجب على مالك الأرض ان يسمح بأن تمر بأرضه المياه الكافية لرى الأراضى البعيدة عن مورد المياه ، وكذلك مياه الصرف الآتية من الأراضى المجاورة لتصب فى أقرب مصرف عمومى . بشرط ان يعرض عن ذلك تعويضا عادلا .  
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٦٣ و ٩٦٤ و ٩٦٨ و ٩٨٠ و ٩٨١ و ٩٨٤ و ٩٨٥ و ٩٨٦ سورى و ٨١٨ لىبى و ١٠٥٢ و ١٠٥٤ و ١٠٥٨ عراقى و ٥٩ و ٦٠ و ٦٤ و ٧٧ و ٧٨ و ٨١ و ٨٣ من قانون الملكية العقارية اللبنانى .  
أحكام القضاء :

حق المجرى لا يتقرر وفقا للمادة ٣٣ من القانون المدنى الملغى والمادة ٨٠٩ من القانون المدنى القائم والمادة التاسعة من لائحة الترع والجسور مجرد ما أوجبه القانون فى هذه المواد على مالك الأرض من السماح بأن تمر فى أرضه المياه الكافية لرى الأطيان البعيدة عن مورد الماء بل يجب لذلك ان يتقدم صاحب الأرض الذى يرى انه يستحيل أو يتعذر عليه رى أرضه ربا كافيا والذى تعذر عليه التراضى مع مالك الأرض التى يمر بها المجرى بطلب الى المحكمة أو جهة الادارة المختصة لتقرير هذا الحق له وبيان الكيفية التى يكون بها انشاء المجرى وتحديد التعويض الذى يدفعه مقابل تقرير هذا الحق له اذ ان تقرير هذا الحق لا يكون الا مقابل تعويض عادل .

( نقض جلسة ١٩٦٥/١١/١١ س ١٦ مسج فنى مدنى ص ١٠٤٤ )  
ترخيص جهة الإدارة بإنشاء مسقاه فى أرض الغير لدى أرض الجار حق الحيازة المستندة الى حق استعمال المسقاه . حيازة تفى بها نية تملك أرض المسقاه مهما طال أمدها . الاستثناء تغيير سبب الحيازة .

(الطعن رقم ٤٥٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢١ س ٣١ ص ٥٧٣)

## مادة ٨١٠

إذا أصاب الأرض ضرر من مسقاة أو مصرف يمر بها ،  
سواء أكان ذلك ناشئا عن عدم التطهير أم عن سوء حالة  
الجسور، فإن لمالك الأرض أن يطلب تعويضا كافيا عما أصابه  
من ضرر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨١٩ لبي و ١٠٥٨ عراقي .



## مادة ٨١١

إذا لم يتفق المنتفعون بمسقاة أو مصرف على القيام بالاصلاحات الضرورية ، جاز الزامهم بالاشتراك فيها بناء على طلب أى واحد منهم .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٢٠ نيبى .

أحكام القضاء :

المسقاة طبقا للاتحة الترع والجسور هى كل قناة معده لرى أراضى بلد واحد أو بلدين أو لرى أرض مالك واحد أو عائلته مشتركة . إعتبارها من الأملاك الخاصة . التزام المنتفعين بها بنفقات تطهيرها .

وفقا للمادة الثانية من لائحة الترع والجسور الصادرة بالأمر العالى المؤرخ ٢٢ فبراير لسنة ١٨٩٤ تعتبر مسقاة كل قناة أو مجرى معده لرى أراضى بلد واحد أو بلدين أو لرى أرض لمالك واحد أو لعائلة مشتركة ولو كانت المسقاة فى زمام عدة بلاد وتعتبر المساقى جميعها أملاكا خصوصية والمنتفعون بها هم المكلفون بتطهيرها وصيانتها ويجوز للحكومة عند التأخير فى تطهيرها ان تطهرها على نفقة هؤلاء المنتفعين .

(الطعن رقم ٢٠٩ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١١ / ٦ / ١٩٧٠ ص ٢١ ص ١٠٤٩)

(١) مالك الأرض المحبوسة عن الطريق العام ، أو التي لا يصلها بهذا الطريق ممر كاف اذا كان لا ييسر له الوصول الى ذلك الطريق الا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة ، له حق المرور في الأراضي المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف ، مادامت هذه الأرض محبوسة عن الطريق العام . وذلك في نظير تعويض عادل . ولا يستعمل هذا الحق الا في العقار الذي يكون المرور فيه أخف ضررا وفي موضع منه يتحقق فيه ذلك .

(٢) على أنه اذا كان الحبس عن الطريق العام ناشئا عن تجزئة عقار تمت بناء على تصرف قانوني ، وكان من المستطاع ايجاد ممر كاف في أجزاء هذا العقار ، فلا تجوز المطالبة بحق المرور الا في هذه الأجزاء .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٩٧٧ سوري و ٩٧٩ لبي و ١٠٥٩ عراقي و ٧٤ - ٧٦  
من قانون الملكية العقارية اللبناني .

أحكام القضاء :

ان المادة ٣٣ من القانون المدني ( قديم ) خاصة بحق المجري أما حق المرور فالمادة المتعلقة به هي المادة ٤٣ وهذه المادة لا تفرق في حكمها بين الأراضي الزراعية والأراضي غير الزراعية بل تخول بصفة عامة صاحب الأرض التي لا اتصال لها بالطريق العام حق الحصول على مسلك في أرض الغير للوصول الى تلك الطريق ، فمتى كان الثابت ان أرض المدعى لاسبيل للوصول منها الى الطريق العام الا بالمرور على أرض المدعى عليه فقضت له

م ٨١٢

المحكمة بالمسلك اللازم لذلك فلا غبار عليها ولو كانت أرضه زراعية لا أرض بناء .

(جلسة ٢٩/١/١٩٤٢ من ٢٥ مجموعة القواعد في ٢٥ عاما ج ١ ص ٢٦٧)

ترك الطريق لمرور الفيسر يحتمل ان يكون مبنيا على التسامح الذي لا يكسب حقا ولا يجعل الطريق عاما .

( نقض جلسة ٢٢/١٢/١٩٥٥ المرجع السابق ص ١٦٧ )

شرط إعتبار الأرض محبوسة عن الطريق العام . يكفي ان يكون الممر غير كاف بحيث لا يتيسر للمالكها الوصول الى ذلك الطريق إلا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة . استقلال قاضي الموضوع بتقدير ذلك متى أقام قضاءه على أسباب مائغة .

لا يشترط حتى تعتبر الأرض محبوسة عن الطريق العام ألا يكون لها أى منفذ يؤدي الى هذا الطريق ، بل يكفي لتحقيق هذه الحالة وفقا لنص المادة ٨١٢/١ من القانون المدني ان يكون للأرض ممر الى الطريق العام ولكنه غير كاف بحيث لا يتيسر للمالكها الوصول الى ذلك الطريق الا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة ، وهو أمر مستقل قاضي الموضوع بتقديره متى أقام قضاءه على أسباب مائغة .

(الطعن رقم ٤٠١ لسنة ٣٩ ق - جلسة ٣١/١٢/١٩٧٤ من ٢٥ ص ١٥٤٧)

تصرف المالك في أرضه بما يجعل جزءاً منها محبوساً عن الطريق العام . وجوب تقرير حق مرور لهذا الجزء في الأجزاء الأخرى . حق المرور في عقار مجاور . حالاته . المادة ٨١٢/٢ مدني.

مفاد نص الفقرة الثانية من المادة ٨١٢ من القانون المدني أنه اذا كان للأرض منفذ الى الطريق العام، ثم تصرف فيها صاحبها تصرفاً قانونياً أدى الى جعل جزء منها محبوساً عن هذا الطريق فيجب ان يتقرر حق المرور



م ٨١٢

فى الأجزاء الأخرى دون العقارات المجاورة كما كان الأمر قبل تجزئة العقار وبشرط ان يكون هذا مستطاعا ، فاذا لم يكن مستطاعا أما لأن العقار كله كان من مبدأ الأمر محبوسا عن الطريق العام أو لأنه لم يتيسر الحصول على ممر كاف فى أجزاء العقار الأخرى ، فإنه يكون لمالك العقار عندئذ الحق فى الحصول على الممر الكافى فى أحد العقارات المجاورة وفقا لحكم الفقرة الأولى من المادة ٨١٢ سالفه الذكر .

(الطعن رقم ٤٠١ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/٣١ ص ٢٥ ص ١٥٤٧)

تقضى المادة ٨١٢/١ من القانون المدنى بأن يكون المرور فى الأراضى المجاورة التى تفصل العقار المحبوس عن الطريق العام على ألا يستعمل هذا الحق الا فى العقار الذى يكون فيه المرور أخف ضررا وفى موضع منه يتحقق فيه هذا الاعتبار ، ولما كان يبين من الحكم المطعون فيه انه قضى بإنشاء الممر فى أرض الطاعنة وفى المكان الذى حدده الخبير لأنه لا يترتب على ذلك إلا إزالة حجرتين منفصلتين عن باقى الحجرات وحوائطها مشيدة بطريقة اندثرت من عشرات السنين ولا تتبع حتى فى بناء العزب ، وأن هذه هى أخف أضرار ممكنة تترتب على إنشاء الممر وهى تقديرات موضوعية سائغة ، وكانت المحكمة قد إقتنعت بكفاية الأبحاث التى أجراها الخبير وسلامة الأسس التى بنى عليها رأى فإن ما تشير الطاعنة بشأن طريقة بناء الغرفتين المطلوب هدمهما يكون جدلا موضوعيا فى كفاية الدليل الذى إقتنعت به محكمة الموضوع مما لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ٤٠١ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/٣١ ص ٢٥ ص ١٥٤٧)

لكل مالك ان يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة ، وتكون نفقات التحديد شركة بينهما .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٢٢ لىبى و ١٠٦٠ عراقى و ٨١٣ كويتى .

الحكام المتخذة:

دعوى تعيين الحدود بين عقارين متجاورين . المقصود بها رسم الحد الفاصل فى الطبيعة بين عقارين متجاورين إقتصار مهمة القاضى فيها على تطبيق مستندات الملكية وبيان الحد الفاصل بين العقارين طالما لم يوجد نزاع جدى بشأن الملكية أو مساحة العقار .

لما كانت دعوى تعيين الحدود بين العقارات المتجاورة المقصود بها رسم الحد الفاصل فى الطبيعة بين عقارين متجاورين وتقتصر مهمة القاضى فيها على تطبيق مستندات الملكية وبيان الحد الفاصل بين العقارين طالما انه لا يوجد نزاع جدى حول ملكية كل منهما لعقاره أو حول مساحة العقار .

(الطعن رقم ١٥٧ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٤/١١/٦ س ٣٥ ص ١٧٩٥)

الدعوى بتعيين الحد الفاصل بين عقارين متجاورين ورد الجزء المقتضب . إلتزام محكمة الموضوع بحث ملكية العقارين وسببها ومحلها متى كانت مناط الفصل فى النزاع . القضاء برد المساحة محل النزاع للمطعون ضده إستنادا الى عقود بيع عرفيه والى زيادة مساحة الأرض على عقود تمليك الطاعن دون بيان سبب إكتساب المطعون ضده للملكيتها أو تحقيق دفاع الطاعن إكتسابه ملكية تلك المساحة . قصور مبطل .

إذا كان مطلب الدعوى بتعيين الحد الفاصل بين عقارين متجاورين ورد الجزء المقتصب من أحدهما مرده الى نزاع بين صاحبي هذين العقارين على الملكية ذاتها ومداها فإنه ينبغي على محكمة الموضوع أن تعرض في قضائها لبحث ملكية كل منهما وسببها في القانون ومحلها وبالتحديد ، وإذا كان الثابت من الأوراق ان النزاع المطروح في الدعوى ثار بين طرفي التداعى في شأن نطاق ملكية كل منهما للعقارين المتجاورين ، وكان الخبر الذى إعتنق الحكم المطعون فيه تقريره قد خلاص الى ثبوت ملكية المطعون ضدهم للأرض محل النزاع من مجرد وجود نقص فى الأرض التى يضعون اليد عليها بموجب عقود بيع عرفيه لم يتم تسجيلها ووجود زيادة فى الأرض التى يضع الطاعن الأخير يده عليها عما هو ثابت فى عقود البيع التى يستند اليها ، ودون ان يستظهر أن هذه المساحة بعينها بحسب ابعادها وحدودها تدخل فى نطاق ملكية المطعون ضدهم التى إكتسبها بأحد من أسباب اكتساب الملكية المقررة فى القانون ، وإذا إعتنق الحكم المطعون فيه هذا التقرير الذى يشوبه النقص والغموض وأحال اليه وإنتهى الى تأييد الحكم الابتدائى القاضى برد المساحة محل النزاع للمطعون ضدهم دون - أن يبين سبب إكتسابهم للملكية ولم يعن بالرد على ما أثاره الطاعنون من إكتسابهم هم دون هؤلاء للملكية تلك المساحة ، فإنه يكون قد جاء مشوبا بعيب القصور المبطل .

(الطعن رقم ٣٣١ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٠/٣/٨ - ص ٤١ ص ٧١٦)



### مادة ٨١٤

(١) لمالك الحائط المشترك ان يستعمله بحسب الغرض الذى أعد له ، وأن يضع فوقه عوارض ليسند عليها السقف دون ان يحمل الحائط فوق طاقته .

(٢) فاذا لم يعد الحائط المشترك صالحا للغرض الذى خصص له عادة فنفقة اصلاحه أو تجديده على الشركاء ، كل بنسبة حصته فيه .

النصوص العربية المتأرجلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٩٧٤ سورى و ٨٢٣ لىبى و ١٠٨٧ عراقى و ٧٠ لبنانى من  
قانون الملكية العقارية .

### مادة ٨١٥

(١) للمالك اذا كانت له مصلحة جدية في تعلية الحائط المشترك أن يعليه ، بشرط ألا يلحق بشريكه ضرراً بليغاً، وعليه وحده أن ينفق على التعلية وصيانة الجزء المعلق ، وعمل ما يلزم لجعل الحائط يتحمل زيادة العبء الناشئ عن التعلية دون ان يفقد شيئاً من متانته .

(٢) فاذا لم يكن الحائط المشترك صالحاً لتحمل التعلية، فعلى من يرغب فيها من الشركاء أن يعيد بناء الحائط كله على نفقته ، بحيث يقع ما زاد من سمكه في ناحيته هو بقدر الاستطاعة ويظل الحائط المحدد في غير الجزء المعلق مشتركاً ، دون ان يكون للجار الذي أحدث التعلية حق في التعويض .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٧٥ سوري و ٨٢٤ لبي و ١٠٨٩ عراقي و ٧١ لبناني من قانون الملكية العقارية .

### مادة ٨١٦

للجار الذي لم يساهم في نفقات التعلية ان يصبح شريكاً في الجزء المعلق اذا هو دفع نصف ما انفق عليه وقيمة نصف الأرض التي تقوم عليها زيادة السمك ان كانت هناك زيادة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٧٥ سوري و ٨٢٥ لبي و ١٠٩٠ عراقي و ٧٠ لبناني من قانون الملكية العقارية .

### مادة ٨١٧

الحائط الذى يكون فى وقت انشائه فاصلا بين بناءين يعد مشتركا حتى مفرقهما ، مالم يقيم دليل على العكس .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٢٦ لىبى و ١٠٩١ عراقى .

### مادة ٨١٨

( ١ ) ليس لجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه ولا على النزول عن جزء من حائط أو من الأرض التى عليها الحائط الا فى الحالة المذكورة فى المادة ٨١٦ .

( ٢ ) ومع ذلك فليس لمالك الحائط ان يهدمه مختارا دون عذر قوى ان كان هذا يضر الجار الذى يستتر ملكه بالحائط .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٢٧ لىبى و ١٠٩٢ عراقى و ١١٤٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .



(١) لا يجوز للجار ان يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن متر، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذى فيه المطل أو من حافة المشربة أو الخارجة .

(٢) واذا كسب أحد بالتقادم الحق فى مطل مواجه للملك الجار على مسافة تقل عن متر ، فلا يحق لهذا الجار ان يبنى على أقل من متر يقاس بالطريقة السابق بيانها ، وذلك على طول البناء الذى فتح فيه المطل .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٧٠ - ٩٧٣ سورى و ٨٢٨ لىبى و ٦٦ ، ٦٨ ، ٦٩ لبنانى من قانون الملكية العقارية و ٨١٤ كويتى .

#### أحكام القضاء:

انه لما كان القانون يوجب الحكم بازالة المطل الذى تنطبق عليه المادة ٣٩ من القانون المدنى ، قديم ، بلا نظر الى الضرر ، فان عدم تحدث المحكمة فى حكمها بالازالة عن اعتساف الجار فى طلب الازالة لعدم اصابته بضرر من شأنه ان يستوجبها - ذلك لا يقدح فى حكمها ، اذ هذا التحدث كان يكون له محل لو أن المحكمة كانت تملك النظر فى قيام الضرر أو عدم قيامه .

( نقض جلسة ١٥/١/١٩٤٨ ج ١ فى ٢٥ عام ١٦٦ )

تحصيل محكمة الموضوع من أوراق الدعوى إن إرادة الطرفين أتجهت الى التنازل عن حق الارتفاق بالمطل المقرر بالعقار المبيع .

م ٨١٩

تبريرها ذلك بما لا يخرج في تفسيرها عن المعنى الظاهر لعبارة العقد وإعمالها لأثر هذا التنازل الذي يتم بالإرادة المنفردة . لا قصور ولا خطأ في القانون .

متى كان يبين مما قرره الحكم أن المحكمة حصلت من عقد البيع المسجل المبرم بين الطاعنة والبائعين لها ومن باقى الأوراق ، أن إرادة الطرفين قد إتجهت الى التنازل عن حق الارتفاق ، بالمطل المقرر للعقار المبيع للطاعنة على عقارات المطعون عليهم ، ولم تخرج في تفسيرها هذا عن المعنى الظاهر لعبارة العقد ، وأوضحت الإعتبارات المبررة لذلك ثم أعملت إثر هذا التنازل في النزاع المطروح لا على أساس قواعد الإشتراط لمصلحة الغير واستفادة المطعون عليهم من عقد لم يكونوا طرفا فيه ، وإنما على أساس تفسيرها لعقد البيع الذى تستند اليه الطاعنة فى إثبات ملكيتها ، وعلى أن التنازل الذى انطوى عليه ينتج أثره بالإرادة المنفردة للمتنازل ولا يحتاج الى قبول فلا يلزم ان يكون المتنازل له طرفا فى المحرر المثبت له ، إذا كان ذلك فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالقصور ومخالفة القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٤٥٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/١/١٥ من ٢١ ص ١١٢ )

إعادة بناء عقار قديم بعد هدمه . عودة حق الارتفاق بالمطل للعقار الجديد - مقيدة بمضمون الارتفاق الأصلي .

من المقرر انه اذا انهدم العقار القديم وأعيد بناؤه فان حق الارتفاق بالمطل يعود للعقار الجديد « مادة ١٠٢٨ مدنى ، الا أن هذه العودة يجب أن تقدر بقدرها وأن تنقيد بمضمون الارتفاق الأصلي - واذا كان الثابت ان الارتفاق الأصلي بالمطل لا يجاوز الدور الأرضى من العقار القديم فان الحكم المطعون فيه بتقريره حق المطل لكافة الطوابق التى تعلو الطابق الأرضى من عقار المطعون ضده الجديد يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٤/٨ من ٢٣ ص ٦٧٦ )

م ٨١٩

رد الحكم على دفاع الطاعن - باكتساب حق المظل بالتقادم . بأنه غير مجد تأسيسا على أن الفتحات تظل على مال خصص للنفع العام « حديقة مدرسة » إغفاله عن مناقشة ما قال الطاعن من أن عقاره لا يظل مباشرة على المدرسة وعدم بيانه أوجه التعارض بين استعمال حق المظل وبين الإستعمال الذي خصص له عقار المطعون عليه كمدرسة . قصور .

(الطعن رقم ١٥٦ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/١/٣١ س ٢٥ ص ٢٧٢)

كسب حق ارتفاع المظل بالتقادم . أثره . لصاحب الحق إستبقاء مطله مفتوحا على أقل من المسافة القانونية . عدم أحقية الجار في البناء على مسافة أقل من متر حتى لو كان المظل مفتوحا في حائط مقام على الخط الفاصل بين العقارين . م ٨١٩ و ١٠١٦/٢ من القانون المدني .

مفاد المادة ٨١٩ من القانون المدني ان المظل إذا كان مفتوحا على مسافة أقل من متر وظل على هذا النحو مدة خمس عشرة سنة ، وكانت الحياة مستوفية لشرائطها وليست على سبيل التسامح ، فإن صاحب المظل يكسب حق إرتفاق بالمظل بالتقادم ويكون له الحق في استبقاء مطله مفتوحا على أقل من المسافة القانونية كما هو وليس لصاحب العقار المجاور أن يعترض حتى لو كان المظل مفتوحا في حائط مقام على الخط الفاصل بين العقارين بل ليس له في هذه الحالة ان يقيم حائطا في ملكه إلا بعد أن يتعد عن الخط الفاصل بمسافة متر وذلك حتى لا يسد المظل المكتسب بالتقادم .

(الطعن رقم ٤٩٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/١٢/٤ س ٣١ ص ٢٠٠)

طلب سد المطلات . حق لصاحب العقار المظل عليه ولو كان أرض فضاء . علة ذلك .

طلب سد المطلات غير القانونية هو حق لصاحب العقار المظل عليه ولو كان أرضا فضاء ، باعتبار أن فتح المطلات إعتداء على الملك يترتب



م ٨١٩

على تركه إكتساب صاحبها حق إرتفاق بالمطل وإلتزام مالك العقار المرتفق به مراعاة المسافة القانونية بين المطل وما قد يقيمه من بناء .

(الطعن رقم ٦٩٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/١/١٥ س ٣٢ ص ٢٠٧)

المطلات التى تفتح على المسافة القانونية تعد من قبيل القيود القانونية التى ترد على حق الملكية ولا تعد إرتفاق للعقار المطل على العقار المطل عليه وينبنى على دخول المطلات القانونية ضمن إطار القيود التى ترد على حق الملكية أنها لا تزول بعدم الإستعمال ولا يرد عليها التقادم لأنها قيود دائمة ترد على حق الملكية وتندوم بدوام هذا الحق .

(الطعن رقم ٢٢٠٣ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/٨)

مؤدى مانعت عليه المادتان الثالثة والسادسة من القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٧٤ بشأن منشآت قطاع الكهرباء أنه بالنسبة للعقار الذى تمر فوقه أو بالقرب منه أسلاك الخطوط الكهربائية ذات الجهود الفائقة أو العالية أو المتوسطة يحظر على صاحبه دون مراعاة المسافات المنصوص عليها فى المادة السادسة أن يقيم مبان على الجانبين إذا كان العقار أرضا فضاء أو أن يرتفع بالمبانى إذا كان العقار مبنيا وفى حالة مخالفة هذا الحظر يتعين طبقا للمادة الثالثة أن يحكم على وجه الاستعجال بهدم المبانى المخالفة وإزالتها على نفقة المخالف .

إذا رأت منطقة أو مديرية الكهرباء المختصة أن المبانى أو العوائق القائمة التى تعترض منشآت قطاع الكهرباء ، ينشأ عن وجودها فى حدود المسافات المذكورة أو حركتها أو سقوطها اضرار بهذه المنشآت ، فلها فى غير الحالات التى يخشى معها وقوع ضرر يتعذر تداركه أن تطلب من ملاك هذه المبانى أو العوائق أو أصحاب الحقوق عليها إزالتها على أن يعرض صاحب الشأن عما أصابه من ضرر دون حاجة الى نزع ملكية الأرض التى تقوم عليها المبانى .

(الطعن رقم ٣٤ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/٢/٢٧ س ٣٦ ص ٣١٤)

تكييف الدعوى . العبرة فيه بحقيقة المقصود منها وفق الطلبات فيها وما يطرح واقعا لها الدعوى بطلب الحكم بسد المظلات التي فتحت دون مراعاة قيد المسافة تكييفها الصحيح أنها دعوى سد مظلات تتعلق بأصل الحق . تكييفها بأنها دعوى منع التعرض التي يوجب القانون رفعها خلال سنة من وقوع التعرض بإعتبارها من دعاوى الحيازة والقضاء بعدم قبولها لرفعها بعد الميعاد . مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ١٨٦٣ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٨/١١/١٩٩٣ س ٤٤ ص ٢٣٢)

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه ، الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب وذلك حين أقام قضاءه - بسد المظلات التي أقامها - على ما خلص إليه الخبير في تقريره الثاني من أنها أقيمت على مسافة ٣٣ سنتيمترا وهي تقل عن المسافة القانونية التي حددها المشرع بـ ٢٧، ١٢ متر مربعاً ، وجرى دفاع الطاعن - في محضر أعمال الخبير المؤرخ ٢٤/١١/١٩٨٦ وبمذكرة دفاعه التي قدمها الى محكمة أول درجة بـ ٧/٥/١٩٨٤ - على أن النور المشار إليه في التقرير مشترك بينه وبين مورث المطعون ضدهم ، وأن المظلات مفتوحة على المسافة القانونية ، فضلا عن أنها قد مضى على فتحها أكثر من ثلاثين عاما وإذ لم يعن الحكم المطعون فيه ببحث هذا الدفاع الجوهرى ويرد عليه، فإنه يكون مشوبا بالقصور في التسبيب الذى أدى به إلى الخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك بأنه من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان إغفال الحكم بحث دفاع أبدأه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى إنتهت إليها المحكمة إذ يعتبر هذا الإغفال قصورا فى أسباب الحكم الواقعية بما يقتضى بطلانه . لما كان ذلك ، وكان الثابت فى الأوراق أن الطاعن تمسك أمام خبير الدعوى ولدى محكمة أول درجة بأن المظلات

مفتوحة على المسافة القانونية تأسيسا على ما أثبتته الخبر في تقريره من أن المطلات مفتوحة على منور مشترك بين طرفي النزاع تتراوح مساحته بين ١٢، ٢٧ مترا مربعا وأنه قد مضى على فتحها أكثر من ثلاثين عاما ، وهو دفاع جوهري - إن صح - يتغير به وجه الرأي في الدعوى ، ويعتبر مطروحا على محكمة الاستئناف بحكم المادة ٢٣٣ من قانون المرافعات التي ترتب على الإستئناف نقل الدعوى الى هذه المحكمة بما سبق أن أبداه المستأنف عليه أمام محكمة أول درجة من دفع أو أوجه وتعتبر هذه وتلك مطروحة أمام محكمة الاستئناف للفصل فيها بمجرد رفع الاستئناف حتى ما كان قد فصل فيه لغير مصلحته أثناء سير الدعوى دون حاجة الى استئناف فرعى منه كان الحكم المستأنف قد إنتهى إلى القضاء له بطلباته كلها وكان لم يثبت تخليه عن التمسك بشئ منها صراحة أو ضمناً - وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه لم يتعرض لهذا الدفاع الجوهري إيرادا له وردا عليه بما يقتضيه من البحث والتمحيص ، فإنه يكون معيبا بقصور مبطل له مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقي أسباب الطعن.

(الطعن رقم ٥٤٤٣ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٥ لم ينشر بعد )

وحيث إن مما ينعي به الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك يقول إنه قدم إلى محكمة الإستئناف عقد البديل المؤرخ ١٦/١٢/١٩٧٧ المبرم بينه والمطعون ضده الأول والذي يجيز له إقامة الفتحة المقضى بسدها ، وتمسك بدلالته على صحة ما يدعيه ، إلا أن المحكمة التفتت عن هذا الدفاع إيرادا وردا مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله ، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - انه إذا قدم الى محكمة الموضوع مستند هام من شأنه التأثير في الفصل في الدعوى وجب عليها أن تتحدث عنه في حكمها فإن هي لم تفعل مع ما قد يكون له من دلالة ، فإن الحكم يكون معيبا بالقصور . لما كان ذلك ، وكان الثابت في الأوراق أن الطاعن قدم لمحكمة الاستئناف في جلسة ٢٣/١٢/١٩٩١ عقد البديل المؤرخ ١٦/١٢/١٩٧٧ المبرم بينه



م ٨١٩ ، ٨٢٠

والمطعون ضده الأول المتفق فيه على أن للطاعن « فتح باب أو شباك في مساحة ١٨٠ سم من الأرض الفضاء بين الطرفين » ، وأن الحكم المطعون فيه التفت عن التحدث عن هذا المستند مع ما قد يكون له من دلالة - إذا صح - تغيير وجه الرأي في الدعوى ، فإنه يكون معيبا بقصور في التسبب يبطله ، ويوجب نقضه .

(الطعن رقم ٥٥٣٨ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٤/١٧ لم ينشر بعد )

### مادة ٨٢٠

لا يجوز ان يكون للجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن خمسين سنتيمترا من حرف المثل . ولكن يرتفع هذا الحظر اذا كان المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٧١ سورى و ٨٢٩ لىبى و ٦٧ لبنانى من قانون الملكية العقارية .

#### أحكام القضاء:

اذا كانت الفتحات مطلة مباشرة على ملك الجار عند الحد الفاصل بين العقارين فهى مطلات مقابلة لا منحرفة لأن هذه هى التى لا تـ سمح بنظر ملك الجار الا بالالتفاف منها الى اليمين أو الى الشمال أو بالانحناء الى الخارج ، واذن فلا شك ان لذلك الجار الحق فى سد تلك الفتحات .

( نقض جلسة ١٩٤٤/١١/٢ جـ ١ فى ٢٥ عاما ص ١٦٦ )

## مادة ٨٢١

لا تشترط أية مسافة لفتح المناور ، وهي التي تعلو قاعدتها عن قمة الانسان المعتادة ، ولا يقصد بها الامرور الهواء ونفاذ النور ، دون ان يستطاع الأطلال منها على العقار المجاور .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٧٠ سورى و ٨٣٠ لىبى و ٦٦ لبنانى من قانون الملكية العقارية .

أحكام القضاء:

متى كان يبين من تقرير خبير الدعوى المقدمة صورته الرسمية لهذه المحكمة والذى أخذت به محكمة الموضوع وبذلك صار من بينه حكمها ان الفتحات الكائنة بمنازل المطعون عليهم الأربعة الأول ليست الامناور لا يقصد بها الا مرور الهواء ونفاذ النور دون ان يستطاع الاطلال منها على العقار المجاور فهى بهذا الوصف تندرج تحت النوع الذى رفضت المحكمة القضاء بسده لأنه مناور ومن ثم فلا محل للقول بأن الحكم المطعون فيه قد أغفل التحدث عن دفاع الطاعن الخاص بطلب سد هذه الفتحات ويكون النعى عليه بالقصور فى هذا الخصوص على غير أساس .

( نقض جلسة ٢٠/١٠/١٩٥٢ ج ١ فى ٢٥ عامما ص ٥٦٣ )

المناور التى تعلو قاعدتها عن قمة الإنسان المعتادة . عدم اشتراط أية مسافة لصحتها . م ٨٢١ مدنى . تقدير محكمة الموضوع الإرتفاع المطلوب ١٨٠ سم . لا خطأ .

م ٨٢١ ، ٨٢٢

النص في المادة ٨٢١ من القانون المدني على أنه : « لا يشترط أية مسافة لفتح المناور وهي التي تعلو قاعدتها عن قمة الإنسان المعتادة » دون تخصيص هذا المعيار بإرتفاع معين يدل على أن المشرع قد ترك لمحكمة الموضوع تقدير الارتفاع المطلوب وفقاً لذلك المعيار وإذا كان الثابت بتقدير الخبير المنتدب أن العرف جرى على احتساب القمة المعتادة للإنسان بـ ١٨٠ سم ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلزام الطاعن برفع قاعدة الفتحات - موضوع الدعوى - إلى العلو المشار إليه إستناداً إلى ما جاء بتقرير الخبير فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٥٦ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/١/٣١ س ٢٥ ص ٢٧٢)

### مادة ٨٢٢

المصانع والآبار والآلات البخارية وجميع المحال المضرة بالجيران يجب ان تنشأ على المسافات المبينة في اللوائح وبالشروط التي تفرضها.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٧٧ سوري و ٨٣١ لبيى .



## مادة ٨٢٣

(١) اذا تضمن العقد أو الوصية شرطا يقضى بمنع التصرف في مال ، فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبنيا على باعث مشروع ، ومقصورا على مدة معقولة .

(٢) ويكون الباعث مشروعا متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو للمتصرف اليه أو للغير .

(٣) والمدة المعقولة يجوز ان تستغرق مدى حياة المتصرف أو المتصرف اليه أو الغير .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٧٨ سوري و ٨٣٢ لبي و ٨١٥ كويتي و ١١٤٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .  
أحكام القضاء:

اذا اشترط البائع في عقد البيع الاحتفاظ لنفسه مدى حياته بحق الانتفاع بالعقار المبيع ومنع المشتري طول تلك المدة من التصرف في العين المبيعة . ورأت محكمة الاستئناف ان هذا انعقد مع الأخذ بظاهر الشرط الوارد فيه ، قد قصد به التملك المنجز لا التملك المؤجل الى وفاة البائع بانية رأيها على أسباب مسوغة له مستخلصة من ظروف الدعوى وملابساتها - فلا سلطان لمحكمة النقض عليها في ذلك .

(نقض جلسة ٢٢/٦/١٩٣٨ مجموعة القواعد في ٢٥ عاما ج ١ ص ٣٤٩)

اذا اشترط البائع الاحتفاظ لنفسه بحق الانتفاع بالمبيع مدى حياته ومنع المشتري من التصرف فيه طول تلك المدة ضمانا لحقه - ذلك لا يمنع من اعتبار التصرف بيعا صحيحا ناقلا ملكية الرقبة فورا . ووصف هذا التصرف بأنه وصية استنادا الى هذا الشرط وحده يكون خطأ .

( نقض جلسة ٨/٣/١٩٤٥ مجموعة القواعد في ٢٥ عاما ص ٣٤٩ )

م ٨٢٣

إذا كانت المحكمة قد حصلت تحصيلًا سائغا من ظروف الدعوى وبعد  
موازنة أدلة كل من الطرفين انه ليس ثمة ما ينفي ما جاء بعقد البيع  
المتنازع عليه من حصول دفع الثمن ، فان ما يكون بهذا العقد من اشتراط  
عدم انتفاع المشتري بالعين المبيعة وعدم امكانه التصرف فيها الا بعد وفاة  
البائع ، ذلك لا يجعل العقد وصية اذ الوصية تبرع مضاف الى ما بعد  
الموت ولا تبرع هنا بل هذا العقد يكون بيعا .

( نقض جلسة ١٨ / ٤ / ١٩٤٦ مجموعة القواعد في ٢٥ عاما ص ٣٤٩ )

شرط المنع من التصرف يصح اذا بنى على باعث مشروع واقتصر  
على مدة معقولة ، ويكون الباعث مشروعاً متى كان المراد بالمنع من  
التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو المتصرف اليه أو الغير .  
وتقدير مشروعية المصلحة المراد بالشرط حمايتها ومدى معقولية المدة المحددة  
لسريانه مما يدخل في سلطة قاضي الموضوع ولا رقابة عليه في ذلك من  
محكمة النقض متى بنى رأية على أسباب سائغة .

( نقض جلسة ٢٧ / ٦ / ١٩٦٨ س ١٩ ص ١٢٢٣ )

المنع من التصرف . م ٨٢٣ مدني . شروط صحته . الباعث  
المشروع والمدة المؤقتة . مثال في وصيه .

المادة ٨٢٣ من القانون المدني لا تبيح إشتراط حظر التصرف الا لمدة  
مؤقتة وبناء على باعث مشروع ، وهي الحدود التي أباح المشرع في نطاقها  
الخروج على مبدأ حرية تداول الأموال ، وقد إستخلص الحكم - المطعون  
فيه - من عبارات الوصية وفي إستدلال سائغ أن الباعث على حظر  
التصرف الموقوف بحياة الموصي اليها هو حمايتها وتحقيق مصلحتها بما  
لاخروج فيه على قواعد النظام العام ، ومن ثم فإن هذا الذي إنتهى اليه  
الحكم لا ينتزى على خطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٧ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩ / ١ / ١٩٧٧ ص ٢٨ ص ٢٧٦)

إنتقال ملكية العقار في ظل القانون المدني السابق بمجرد  
التعاقد دون حاجة الى تسجيل وذلك قبل صدور قانون التسجيل

م ٨٢٣

١٨ لسنة ١٩٢٣ . الشرط المانع من التصرف الوارد فى عقد بيع  
الا بعد سداد كامل الثمن . عدم نفاذه قبل الغير حسن النية إلا  
بالتسجيل .

من المقرر فى ظل القانون المدنى القديم وقبل صدور قانون التسجيل  
رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ ان الملكية فى العقار تنتقل الى المشتري بمجرد  
التعاقد دون حاجة الى التسجيل ، وأن الشرط الذى يمنع المشتري من  
التصرف فى العين المشتراه إلا بعد سداد ثمنها كاملا لا ينفذ فى حق الغير  
الذى تلقى العين مثقلة بهذا الشرط المانع ضمن تسجيل التصرف الأصيل  
الذى نقل العين مثقلة بالشرط فيذكر فى تسجيل التصرف الأصيل ما ورد  
فى التصرف من نصوص متعلقة بالشرط المانع ولا يكون الشرط المانع حجة  
على الغير إلا من تاريخ تسجيله .

(الطعن رقم ٥١ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٨/٦/٢٨ س ٢٩ ص ١٥٧٨)

ليس لأى من الطرفين الأول أو الثانى الحق فى التصرف فى نصيبه  
الذى يملكه فى اخل بالبيع أو الرهن أو الإيجار أو بأية صوره من الصور إلا  
بعد عرضه على الطرف الآخر وأخذ موافقته على ذلك كتابة ، فإن العبارة  
الواضحة للشرط تدل على أنه لم يمنع أى من الطرفين من التصرف فى  
نصيبه فى اخل وإنما تضمن التزاما على كل منهما قبل حصول التصرف  
بعرض رغبته فى ذلك على الطرف الآخر ومن ثم فإنه لا يعد شرطاً مانعاً  
من التصرف وإنما هو وعد بالتفضيل متبادل بين طرفى العقد يلتزم فيه كل  
طرف إذا رغب فى بيع أو رهن أو تأجير نصيبه فى اخل أن يعرض رغبته  
فى التصرف أولاً على الطرف الآخر ويعطيه الأولوية تفضيلاً عن غيره ومن  
ثم فإن هذا الشرط ينشئ فى ذمة كل من الطرفين التزاماً شخصياً بأن  
يعرض على الطرف الآخر رغبته فى التصرف بحيث لا يكون له أن يتصرف  
فى حصته فى اخل الى الغير إلا إذا لم يشأ الطرف الآخر استعمال حق  
الأفضلية المقرر له ، فإذا تصرف فيه للغير قبل عرض الأمر على الطرف  
الموعود له نفذ تصرفه ولا يكون لهذا الأخير إلا أن يرجع بالتعويض على  
الواعد .

(الطعن رقم ١٧٧٣ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/١٠)



إذا كان شرط المنع من التصرف الوارد في العقد أو الوصية صحيحا طبقا لأحكام المادة السابقة ، فكل تصرف مخالف له يقع باطلا .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٧٩ سوري و ٨٣٣ لبي و ٨١٦ كويتي و ١١٤٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### المذكرة الإيضاحية:

وإذا توافر الشرطان اللذان تقدم ذكرهما . فالشرط المانع من التصرف صحيح ، فإن خولف . كان التصرف المخالف باطلا بطلانا مطلقا لعدم قابلية المال للتصرف ، وقد حسم المشروع بهذا الحكم خلافا قام حول هذه المسألة إذ كان القضاء مترددا بين بطلان التصرف المخالف أو فسخ التصرف الأصلي والذي يطلب بطلان التصرف المخالف هو التصرف . إذ له دائما مصلحة في ذلك ، ويطلبه كذلك المتصرف له أو الغير . إذا كان الشرط المانع أريد به أن يحمى مصلحة مشروعة لأحد منهما .

#### أحكام القضاء:

ان المادة ٨٢٤ من القانون المدني وان نصت على بطلان التصرف المخالف للشرط المانع من التصرف ولم تتعرض للنقطة الأولى الوارد فيه هذا الشرط ، الا أن ذلك لا يمنع التعاقد الذي اشترط هذا الشرط من طلب فسخ هذا العقد استنادا الى الأحكام العامة المقررة للفسخ في العقود الملزمة للجانبين متى كان شرط المنع من التصرف من الشروط الأساسية للتعاقد والتي بدونها ما كان يتم إذ تكون مخالفة التعاقد الآخر له في هذه الحالة

م ٨٢٤

اخلا لا منه بأحد التزاماته الجوهرية مما يجيز للمتعاقد معه طلب فسخ العقد طبقا للمادة ١/١٥٧ من القانون المدني .

( نقض جلسة ١٩٦٨/٦/٢٧ س ١٩ ص ١٢٢٤ )

الشرط المانع من التصرف . جزاء مخالفته . بطلان التصرف المخالف دون حاجة الى فسخ التصرف الأصلي . م ٨٢٤ مدني . التمسك بهذا البطلان قاصر على صاحب المصلحة فيه . ليس للمحكمة القضاء به من تلقاء نفسها . علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٥٠ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/١٢/٣١ س ٢٦ ص ١٧٤٦)

إنتقال ملكية العقار في ظل القانون المدني السابق بمجرد التعاقد دون حاجة الى تسجيل وذلك قبل صدور قانون التسجيل ١٨ لسنة ١٩٢٣ . الشرط المانع من التصرف الوارد في عقد بيع الا بعد سداد كامل الثمن . عدم نفاذه قبل الغير حسن النية إلا بالتسجيل .

من المقرر في ظل القانون المدني القديم وقبل صدور قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ ان الملكية في العقار تنتقل الى المشتري بمجرد التعاقد دون حاجة الى التسجيل ، وأن الشرط الذي يمنع المشتري من التصرف في العين المشتراه إلا بعد سداد ثمنها كاملا لا ينفذ في حق الغير الذي تلقى العين مثقلة بهذا الشرط المانع ضمن تسجيل التصرف الأصلي الذي نقل العين مثقلة بالشرط فيذكر في تسجيل انتصرف الأصلي ما ورد في التصرف من نصوص متعلقة بالشرط المانع ولا يكون الشرط المانع حجة على الغير إلا من تاريخ تسجيله .

(الطعن رقم ٥١ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٨/٦/٢٨ س ٢٩ ص ١٥٧٨)

## ٣ - الملكية الشائعة

## مادة ٨٢٥

أحكام الشيوع:

إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً غير مفرزة حصة كل منهم فيه فهم شركاء على الشيوع وتحسب الحصص متساوية إذا لم يتم دليل على غير ذلك.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٨٠ سوري و ٨٣٤ لبي و ١٠٦١ عراقي و ٨٢٤ لبناني و ٨١٨ كويتي و ١١٥٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

ان مجرد وضع يد الوارث على قدر مفرز من أرض مشتركة لا تمنعه من أن يطالب بتثبيت ملكيته لحصته الميراثية شائعة في هذه الأرض ، ولا من القضاء له بذلك مادامت التركة لا تزال على الشيوع ، واذن فلا يعيب الحكم في هذه الدعوى اغفاله بحث أمر وضع اليد اعتباراً بأنه غير منتج .

(جلسة ١٩٤٩ / ١ / ٦ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاماً ج ٢ ص ٩٩١)

ليس في القانون ما يمنع الشريك في العقار الشائع من أن يكسب بالتقادم ملكية حصة أحد شركائه المشتاعين إذا استطاع ان يحوز هذه الحصة حيازة تقوم على معارضة حق المالك لها على نحو لا يترك محلاً لشبهة الغموض والخفاء أو مظنة التسامح واستمرت هذه الحيازة دون انقطاع خمس عشرة سنة .

( نقتضى جلسة ١٩٦٨ / ٣ / ٢١ ص ١٩ ) ( ٥٨١ )



م ٨٢٥

حساب حصص الشركاء على الشيوع بالتساوي إذا لم يقيم الدليل على غير ذلك م ٨٢٥ مدني .

متى كانت حصص كل من الشركاء في المحل التجاري لم تفرز فهم شركاء على الشيوع وتحسب الحصص متساوية إذا لم تر المحكمة دليلاً مقنعاً على غير ذلك عملاً بحكم المادة ٨٢٥ من القانون المدني الجديد والتي قننت على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور - ما كان معمولاً به أثناء سريان القانون المدني القديم .

(الطعن رقم ٥٧٦ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٧٠/١/٨ - ٢٤ ص ٢١)

بيع المالك على الشيوع حصة مفرزة في العقار الشائع قبل إجراء القسمة بين الشركاء توقفت تحديد المبيع على نتيجة القسمة .

من المقرر وعلى - ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان البيع منصفاً على جزء مفرز من العقار الشائع وكان سابقاً على إجراء القسمة بين الشركاء فإن المشتري في هذه الحالة لا يعتبر بالتطبيق للفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون المدني حتى ولو سجل عقده قبل تسجيل القسمة شريكاً في العقار الشائع ولا يكون له أي حق من حقوق الشركاء وبالتالي لا يلزم تمثيله في القسمة ومتى تمت هذه القسمة بين الشركاء فإنها تكون حجة عليه ولو لم يكن طرفاً فيها ويترتب عليها في حقه ما يترتب عليها في حق المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه ويتحدد بهذه القسمة مصير التصرف الصادر إليه فإذا وقع القدر المبيع المفرز في نصيب الشريك البائع خلاص له هذا القدر وإن لم يقع انتقل حقه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى البائع بطريق القسمة .

(الطعن رقم ١٤٠٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨١/١/٢٠ - ٣٢ ص ٢٣٥)

الشيوع مناطه تعدد ملاك الشيء الواحد اعتباراً بأموال متعددة في حالة شيوع متعددة شرطه أن يكون شيئاً واحداً متعدد العناصر تنصب عليه ملكية الشركاء معا . م ٨٢٥ مدني .

(الطعن رقم ٩٢٣ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/١٧)

## مادة ٨٢٦

(١) كل شريك في الشروع يملك حصته ملكاً تاماً ، وله ان يتصرف فيها وان يستولي على ثمارها وان يستعملها . بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء .

(٢) واذا كان التصرف منصفاً على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف ، انتقل حق المتصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء الذي آل الى المتصرف بطريق القسمة وللمتصرف اليه ، اذا كان يجهل ان المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة ، الحق في ابطال التصرف .

## النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٨١ سوري و ٨٣٥ لبي و ١٠٦١ عراقي و ٢٣ لبناني من قانون الملكية العقارية و ١١٥٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

## أحكام القضاء:

حق المالك على الشروع في بيع ملكه مفرزاً قبل القسمة ، حالة التحديد وأن ظلت موقوفة أو معلقة على نتيجة القسمة أو اجازة الشريك على الشروع الا أن هذا لا يبطل عقد البيع ، المادة ٨٢٦ مدني .

ليس ثمة ما يمنع البائع وان كان مالكا على الشروع ان يبيع ملكه محدداً مفرزاً وان حالة التحديد هذه وان ظلت موقوفة أو معلقة على نتيجة القسمة أو اجازة الشريك على الشروع الا أن هذا كله لا يبطل عقد البيع ،

م ٨٢٦

وبتسجيل المشتري لعقده تنتقل الملكية اليه ويصبح شريكا لباقي الشركاء  
تجب مخاصمته في دعوى القسمة ان لم يجرز هؤلاء الباقيون من الشركاء  
عقده . وعلى ذلك فانه ليس للمستحق - سواء أكان شريكا على الشيوع  
أو متلقيا ملكه من شريك على الشيوع - أن يدعى الاستحقاق في البيع  
الابعد القسمة ووقوع البيع في نصيبه هو لا في نصيب البائع لذلك  
المشتري . وهذا الذي استقر عليه قضاء هذه المحكمة في ظل القانون المدني  
القديم هو ما أخذ به القانون المدني الحالي في المادة ٨٢٦ منه .

(الطعن رقم ٣٦١ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٦/٢٨ من ٧ ص ٧٦٠)

أثر القسمة غير المسجلة على المشتري لجزء مفرز بعقد  
مسجل قبل القسمة .

إذا كان البيع منصبا على جزء مفرز من العقار الشائع وكان سابقا  
على اجراء القسمة بين الشركاء فان المشتري في هذه الحالة لا يعتبر  
بالتطبيق للفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون المدني حتى ولو سجل  
عقده قبل تسجيل القسمة - شريكا في العقار الشائع ولا يكون له أى حق  
من حقوق الشركاء وبالتالي لا يلزم تمثيله في القسمة . ومتى تمت هذه  
القسمة بين الشركاء فانها تكون حجة عليه ولو لم يكن طرفا فيها  
ويترتب عليه في حقه ما يترتب عليها في حق المتقاسمين من إنهاء حالة  
الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه  
ويتحدد بهذه القسمة مصير التصرف الصادر اليه فاذا وقع القدر المبيع  
المفرز في نصيب الشريك البائع خلس له هذا القدر وان لم يقع انتقل حقه  
من وقت التصرف الى الجزء الذي آل الى البائع بطريقة القسمة .

(الطعن رقم ٣٦٤ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٤/٢ من ١٥ ص ٥٠٣)

أثر القسمة غير المسجلة على المشتري لقدر شائع بعقد  
مسجل قبل القسمة .



م ٨٢٦

إذا اشترى من أحد الشركاء نصيبه أو بعضه شائعا وسجل عقده قبل تسجيل عقد القسمة اعتبر المشتري من الغير وبالتالي لا يحتج عليه بهذه القسمة يستوى في ذلك ان يكون شراؤه سابقا على اجراء القسمة أم لاحقا لها ويصبح في الحالين شريكا في العقار الشائع بقدر الحصة التي اشتراها ويكون هو دون البائع له صاحب الشأن في القسمة التي تجري بخصوص هذا العقار قضاء أو اتفاقا بل له ان يطلب اجراء قسمة جديدة إذا لم يرتض القسمة التي تمت دون ان يكون طرفا فيها .

(الطعن رقم ٤٩٤ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٥/١٢/٢ ص ١٦ ص ١١٧٢)

أثر التصرف في جزء مفرز لاحق لقسمة لم تسجل .

إذا كان التصرف في الجزء المفرز لاحقا لاجراء قسمة لم تسجل فان الأمر لا يخرج عن أحد فرضين : ( الأول ) ان يكون الشريك البائع قد تصرف في نصيبه الذي خصص له في القسمة وفي هذه الحالة تكون القسمة حجة على المشتري ولا يجوز له أن يتحلل منها بحجة عدم تسجيلها أما على أساس انه لا يعتبر من الغير في حكم المادة ١٠ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ لانه قد تلقى حقه على أساس القسمة التي تمت لا على أساس أن الشيوع مازال قائما واما على أساس انه بشرائه الجزء المفرز الذي اختص به الشريك البائع بمقتضى القسمة غير المسجلة يكون قد ارتضاها . (الثاني) ان يقع التصرف على جزء مفرز غير الجزء الذي اختص به الشريك البائع بمقتضى القسمة غير المسجلة - في هذه الحالة لا يتلقى المشتري حقه على أساس القسمة اذ هو قد أنكرها بشرائه ما لم تخصصه للبائع له وانما على أساس ان الشيوع مازال قائما رغم اجراء القسمة ومن ثم فان المشتري اذ سجل عقده قبل تسجيل القسمة يعتبر في هذا الفرض من الغير ولا يحتج عليه بالقسمة التي تمت ويكون له اذا لم يرتض هذه القسمة ان يطلب اجراء قسمة جديدة .

(الطعن رقم ٤٩٤ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٥/١٢/٢ ص ١٦ ص ١١٧٢)

م ٨٢٦

الغاء الوقف على غير الخيرات . قسمة الأتيان الشائعة قبل  
أيلولة ملكية ما انتهى فيه الوقف الى المتقاسمين . عدم الاعتراف  
بها .

متى كان محضر الصلح الذي اعتمدت عليه محكمة الاستئناف في  
القول بحصول القسمة . سابقا على صدور القانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢  
الذي ألغى نظام الوقف على غير الخيرات وجعل ما ينتهي فيه الوقف ملكا  
للمستحقين فلا يصح اعتبار ما تضمنه هذا الصلح قسمة ملك للأتيان  
الشائعة لأن هذه القسمة جرت قبل ان تؤول الملكية الى المتقاسمين ومن ثم  
لا يعتد بها .

(الطعن رقم ٤٩٤ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٥/١٢/٢ ص ١٦ ص ١١٧٢)

حق الشريك المشتاع على حصته ، نطاقه ، القضاء بطرد  
الوارث من العين المملوكة للتمورث لثبوت وفاته وهي في حيازته  
وان استقلال الوارث بحيازتها فيه اضرار بحقوق باقي الورثة .  
لا خطأ .

للشريك على الشيوع طبقا للمادة ٨٢٦ من القانون المدني ان  
يتصرف في حصته وأن يستولى على ثمارها وأن يستعملها الا أنه لما كان  
ذلك مشروطا بالآ يلحق ضررا بحقوق سائر الشركاء وكان الحكم المطعون  
فيه قد خلص الى أن مورث الطرفين كان يتخذ من عين النزاع مركزا  
لإدارة أعماله وأمواله وأنها ظلت في حيازته حتى وفاته وان حيازتها انتقلت  
بوفاته الى جميع الورثة وان أموال الشركة إذ وضعت تحت الحراسة  
القضائية فقد تعين الإبقاء على عين النزاع مقرا لإدارتها ورتب على ذلك  
ان في اتخاذ الطاعن منها مقرا لأعماله اضرارا بحقوق باقي الورثة فانه  
يكون صحيحا فيما قضى به من طرد الطاعن من عين النزاع .

(الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٩/٢/٧ ص ٣٠ ص ٤٩٦)

م ٨٢٦

بيع الشريك على الشيوع جزءا مفرزا من المال الشائع قبل  
القسمة - تمسك المشتري بعدم ملكية البائع للمبيع مفرزا -  
لا محل له - علة ذلك - م ٨٢٦ / ٢ مدنى .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - ان للشريك على الشيوع ان يبيع  
جزءا مفرزا من المال الشائع قبل اجراء القسمة فقد نصت المادة ٨٢٦ فقرة  
ثانية من القانون المدنى على أنه « اذا كان المتصرف منصبا على جزء مفرز  
من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف انتقل  
حق المتصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء الذى آل الى المتصرف  
بطريق القسمة ، ومتى تقرر ذلك فان الطاعن يكون قد اشترى من المطعون  
عليه الجزء المفرز الذى يبيعه او ما يحل محله مما يقع فى نصيب المطعون  
عليه عند القسمة ، فان وقع الجزء المفرز عند القسمة فى نصيب المطعون  
عليه خلس للطاعن، وأن لم يقع انتقل حق الطاعن بحكم الحلول العيني  
من الجزء المفرز المبيع الى الجزء المفرز الذى يؤول الى المطعون عليه بطريق  
القسمة ومن ثم كان للوالد ان يبيع لابنه مفرزا أو شائعا وأن يبيع ابنه  
بدوره الى الطاعن مثل ذلك ، ومن ثم فان النعى على الحكم المطعون فيه -  
بأن البائع لا يملك بأن البائع لا يملك الحصة المبيعة مفرزة - يكون على  
غير أساس .

(الطعن رقم ٩١٠ لسنة ٤٥ ق - جلسة ٢٥ / ٣ / ١٩٨٠ س ٣١ ص ٨٨٨)

المشتري لجزء مفرز من العقار الشائع . إعتبار القسمة اللاحقة  
بين الشركاء حجة عليه ولو لم يكن طرفا فيها . أثر ذلك  
إرتباط . حقه بالجزء الذى يختص به البائع له من الشركاء بموجب  
القسمة .

لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ، عملا بالمادة ٨٢٦ / ٢ من القانون  
المدنى انه إذا كان البيع الصادر من أحد المشتاعين قد أنصب على جزء  
مفرز من العقار الشائع وتمت قسمته بعد ذلك بين الشركاء فإن القسمة  
تكون حجة على المشتري ولو لم يكن طرفاً فيها ويترتب على حقه ما يترتب



م ٨٢٦

عليها في حق المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع وإعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفروز الذي وقع في نصيبه ويتحدد بهذه القسمة مصير التصرف الصادر اليه فإذا وقع القدر المفروز المبيع له في نصيب الشريك البائع خلص له هذا الضرر وإن لم يقع إنتقل حقه من وقت التصرف الى الجزء الذي آل الى البائع بطريق القسمة وخلص القدر المبيع لمن خصص له في القسمة مطهرا من هذا التصرف وبذلك يصبح إستمرار المشتري في وضع يده على هذا القدر مجردا من السند ويكون لمن إختص به الحق في استلامه من تحت يد المشتري ، كما يحق ذلك ممن إختص به ولو لم يسجل عقده .

(الطعن رقم ٦٨٦ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٣/١٢/١٩٨١ س ٣٢ ص ٢٢٧٧)

بيع الشريك المشتاع لجزء من العقار الشائع ، ليس للمشتري طلب تثبيت ملكيته لهذا المبيع قبل إجراء القسمة ووقوعه في نصيب البائع له ولو كان عنده مسجلا م ٨٢٦ / ٢ مدنى .

النص في الفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون المدنى على أن إذا كان التصرف منصبا على جزء مفروز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف إنتقل حق المتصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء الذي آل الى المتصرف بطريق القسمة ، يدل على أن بيع الشريك المشتاع لجزء مفروز من العقار الشائع قبل إجراء القسمة بين الشركاء لا يجيز للمشتري طلب تثبيت ملكيته لما إشتراه مفروزا قبل إجراء القسمة ووقوع المبيع في نصيب البائع له ولو كان عقده مسجلا .

(الطعن رقم ٢٣٨٢ لسنة ٥١ ق - جلسة ٤/١١/١٩٨٢ س ٣٣ ص ٨٧٥)

من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه لا يجوز لمشتري جزء مفروز من العقار الشائع أن يطالب بالتسليم مفروزا . مالم يثبت حصول قسمة نافذة ووقوع القدر المبيع في نصيب البائع له - ذلك لأن البائع له ( الشريك على الشيوع ، لم يكن يحق له إفراز حصته بإرادته المنفردة قبل حصول القسمة ولا يمكن ان يكون للمشتري حقوق أكثر مما

م ٨٢٦

كان للباتع له هذا الى ما يترتب على القضاء بالتسليم في هذه الحالة من إفراز لجزء من المال الشائع بغير الطريق الذي رسمه القانون .

(الطعن رقم ٣٦٩ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٣/١/٢٧)

المشتري للقدر المفرز في العقار الشائع ليس له المطالبة بالتسليم مفرزا قبل حصول القسمة إلا برضاء الشركاء جميعاً .

من المقرر في قضاء النقض انه لا يجوز للمشتري للقدر المفرز في العقار الشائع ان يطالب بالتسليم مفرزا قبل حصول القسمة إلا برضاء باقي الشركاء جميعاً .

(الطعن رقم ١٤٦١ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/٢٩ ص ٣٥ س ١١٤٩)

حق الشريك المشتاع في حصته . نطاقه . إستعماله لها لسكناء وعائلته اقامة المطعون ضدها الدعوى بالطرد على أساس الغصب ودون ان تنسب للشريك المشتاع الحاق ضرر بباقي الشركاء القضاء لها بذلك . خطأ في القانون .

النص في المادة ٨٢٦ من القانون المدني - يدل وعلى ما أوردته المذكور الايضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد على أن الملكية في الشيوع كالملكية المفردة تشتمل على عناصر ثلاثة : الإستعمال والإستغلال والتصرف إلا أن الاستعمال والاستغلال يتقيدان بحقوق الشركاء الآخرين وكانت المطعون ضدها لم تقم دعواها بالطرد إلا على أساس غصب ملكها دون ان تنسب للطاعن الأول الشريك المشتاع وهو والد الطاعن الثاني أنه استعمل حصته الشائعة إستعمالاً ألحق ضرراً بسائر الشركاء فإنه يكون من حقه استعمال هذه الحصصة لسكناء وعائلته وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بطرد الطاعنين من شقة النزاع فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٩٧٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٤/٦/١٣ ص ٣٥ س ١٦٥٨)

م ٨٢٦

المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع سلطاتها المطلقة في استخلاص ما تقتنع به وما يطمئن اليه وجدانها متى كان استخلاصها سائغا ولا يخالفه فيه للثابت بالأوراق ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما خلصت اليه محكمة الموضوع في حدود سلطاتها في فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها - إن إقامة حائط مشترك بين عقارين لا يفيد الملك شيوعا في الأرض المقام عليها وأن الأوراق خلو من ثمة دليل على أن للعقار المشفوع به حقوق إرتفاق على العقار المشفوع فيه وكان تقدير توافر الشيوع أو حق الارتفاق على أرض الجار اللذين يجيزان أخذ العقار بالشفعة هو مما يتعلق بفهم الواقع في الدعوى وكل ما إستخلصته المحكمة من انتفاء الشيوع وحق الارتفاق سائغا وله سنده في الأوراق خاصة وإن تقرير خبير الدعوى ورد خلوا مما يفيد إشتراك العقار المشفوع به والعقار المشفوع فيه في مدخل واحد فإن ما ينهه الطاعن في هذا الشأن لا يعدو ان يكون جدلا في تقدير الدليل لا يجوز التحدى به أمام محكمة النقض ويضحي سبب النعى على غير أساس .

(الطعن رقم ٩٢٢ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٦ )

تصرف المالك على الشيوع في حصته شائعه . أثره . نفاذ التصرف في حق شركائه وحلول المتصرف له محل الشريك المتصرف م ٨٢٦ / ١ مدنى .

مفاد نص المادة ٨٢٦ / ١ من القانون المدنى أن للشريك المالك على الشيوع حق التصرف في حصته شائعة وينفذ هذا التصرف في حق شركائه إذ يترتب عليه أن يحل المتصرف له محل الشريك المتصرف في ملكية الحصة الشائعة ويصبح هو الشريك في المال الشائع بدلاً من الشريك المتصرف .

(الطعن رقم ٣٤٦٩ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٢/٢١ س ٤٤ ص ٦٦٩ )



م ٨٢٦

وضع أحد الملاك على الشيوع يده على جزء مفرز في العقار الشائع .  
عدم أحقية باقى الشركاء فى إنتزاع هذا القدر منه . شرطه . توافر ملكية  
واضع اليد على الشيوع بسبب من أسباب كسب الملكية دون الإتصاف  
بصفة المستاجر . إكتسابه الصفة الأخيرة . مؤداه .

( الطعن رقم ٧٤٢٥ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٣ / ١١ / ١٩٩٧ م ٤٨ ص ١٢٢٥ )

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه  
المحكمة - أن تصرف الشريك فى مقدار شائع يزيد على حصته لا ينفذ فى  
حق الشركاء الآخرين فيما يتعلق بالقدر الزائد على حصة الشريك  
التصرف ، كما أن من المقرر أن الدفاع الذى يقدمه الخصم على وجه  
صريح جازم يكشف عن المقصود منه ، ويكون الفصل فيه مما يجوز أن  
يترتب عليه تغير وجه الرأى فى الدعوى ، تلتزم المحكمة بالرد عليه  
بأسباب خاصة ، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام  
محكمة الموضوع بدفاعه الوارد بوجه النعى ، إلا أن الحكم المطعون فيه  
قضى برفض دعواه على سند من أن التركة الخلفة عن المورثة مقدارها ١١  
م ٦ ط معولا فى ذلك على ما ورد بشأنها فى إشهار حق الإرث دون أن  
يعرض لهذا الدفاع رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه - لو ثبت - أن يتغير  
به وجه الرأى فى الدعوى ، فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب مما  
يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

( الطعن رقم ١٠٤٥ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٣ / ٦ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد )

## مادة ٨٢٧

تكون ادارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٧٨٢ سورى و ٨٢٦ لىبى و ١٠٦٤ عراقى و ٨٢٦ لبنانى  
و ٨٢٠ كويتى و ١١٥٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات  
العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

وقضى فى ظل القانون المدنى القديم بأن لكل مالك على الشروع  
حق الملكية فى كل ذرة من العقار المشاع فلا يستطيع الشريك الآخر اخراجه  
منه والشركاء فى هذا سواء ، فلا تفضيل لواحد على واحد الا بناء على  
حق آخر غير الملكية المشاعة كالاجارة مثلا ، فاذا أجر الشريك حصته  
ووضع المستاجر يده على جزء من الأرض المشاعة معادل لها فلا يقبل من  
الشريك الآخر ان يدعى حصول تعرض له فى وضع يده من المستاجر أو أن  
يطلب استرداد حيازته منه فان النزاع فى هذه الصورة لا يكون الا على  
طريقة الانتفاع وهذا محله دعوى محاسبة أو قسمة .

(جلسة ١٩٤٠ / ٣ / ٧ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما جـ ٢ ص ٩٩١)

إدارة الأموال الشائعة للشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق  
يخالف ذلك . تولى أحد الشركاء إدارتها دون اعتراضهم . اعتباره  
وكيلا عنهم .

م ٨٢٧

الأصل ان ادارة الأموال الشائعة تكون من حق الشركاء مجتمعين  
ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك ، فاذا تولى أحد الشركاء الادارة دون  
اعتراض من الباقيين عد وكيلا عنهم .

(الطعن رقم ٣١٨ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١١ / ٤ / ١٩٧٢ م ٢٣ ص ٦٨٦)

تأجير المال الشائع . وحق للأغلبية المطلقة للشركاء . الإيجار  
الصادر من أحدهم للعين كلها أو لجزء مفرز منها . صحيح نافذ  
بينه وبين المستأجر عدم سريانه في حق باقى الشركاء .

إذ كان مفاد المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من القانون المدنى أن حق تأجير  
المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء ، فمتى صدر الإيجار للعين  
كلها أو لجزء مفرز منها من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الأنصبة ،  
فإن الإيجار وإن وقع صحيحا وناظرا فيما بينه وبين المستأجر منه إلا أنه لا  
يسرى في حق باقى الشركاء ممن لم تصدر منهم الاجاره طالما لم يقرروها  
صراحة أو ضمنا ، إعتبارا بأن الإيجار يقع في جزء منه على ملك الغير ،  
فيحق لهؤلاء الشركاء ان يطلبوا إخراج المستأجر من أحدهم من العين كلها  
ومن أى جزء منها مهما صغر دون إنتظار نتيجة القسمة .

(الطعن رقم ٥٨٧ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٢١ / ١٢ / ١٩٧٧ م ٢٨ ص ١٨٤٦)

تأجير المال الشائع . حق لأغلبية الشركاء نيابة عن الأقلية  
في حدود ثلاث سنوات حق الأخيرين في طلب إنهاء العقد  
بالنسبة لنصيبهم فيما يجاوز هذه المدة . لا يغير من ذلك حسن  
نية المستأجر .

النص في المواد ٨٢٧ ، ٨٢٨ ، ٥٥٩ و ٧٠١ من القانون المدنى يدل  
على أن حق تأجير المال الشائع بإعتباره من أعمال الإدارة كما يكون  
للشركاء مجتمعين ، يصح أن يكون لأصحاب الأغلبية وتعتبر الأغلبية في  
هذه الحالة نائبة عن أصحاب الأقلية نيابة قانونية في المال الشائع ولكن لا  
تنفذ هذه الاجازة في حق الأقلية إلا لمدة ثلاث سنوات ، فإذا عقدت



الأغلبية إجباره لمدة تجاوز ذلك كان للأقلية أن تطالب بإنقاص المدة بالنسبة اليها الى هذا الحد ، إذ تعتبر الأغلبية فيما جاوز أعمال الإدارة المصرح لها بأدائها متعديّة على حقوق الأقلية التي يحق لها إزاء ذلك المطالبة بتعويض الضرر الناجم عن هذا التعدي وذلك بطريق التنفيذ العيني مادام ممكنا بإنهاء عقد الايجار المنصب على نصيبهم بعد إنتهاء مدة السنوات الثلاث آنفة الذكر دون أن يغير من ذلك حسن نية المستأجر بإعتقاده أن المؤجر له هو صاحب الحق في تأجير العين مادام انه لم يقع من صاحب الأغلبية ما يضى على ذلك المؤجر من المظاهر ما يوحي الى المستأجر بأنه هو صاحب الحق في التأجير إذ بوقوع ذلك من صاحب الأقلية يكون مخطئا فلا يحق له الإفاده من خطئه في مواجهة المستأجر .

(الطعن رقم ٣٠٦ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٠ / ٥ / ٣١ س ٣١ ص ١٦٢٨)

تأجير المال الشائع. حق للشركاء مجتمعين ما لم يتفق على غير ذلك. تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض. عد وكيلا عنهم. لمحكمة الموضوع استخلاص الوكالة الضمنية من القرائن وظروف الأحوال .

المقرر في قضاء هذه المحكمة ان الأصل ان ادارة الأموال الشائعة تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك، فاذا تولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، ومحكمة الموضوع ان تستخلص من المستندات المقدمة لها في الدعوى ومن القرائن وظروف الأحوال قيام وكالة ضمنية من الشركاء لأحدهم في ادارة المال الشائع ، واذ كان البين من الحكم المطعون فيه أنه استخلص من انفراد الطاعنة الأولى - دون باقي الورثة - بالتوقيع على عقدى الايجار المؤرخين ..... .. وقبضها وحيداً للأجرة وإدارتها للتقار الكائن بن عین النزاع دون اعتراض من باقي الورثة دليلا على وكالتها الضمنية عنهم ، فانه يكون قد أقيم على ما يحمله .

(الطعن رقم ٩٠٦ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١ / ٦ / ٢٠ س ٣٢ ص ١٨٧٣)

م ٨٢٧

لما كانت إدارة المال الشائع طبقا لصريح نص المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من القانون المدني لا تكون إلا للشركاء مجتمعين أو في القليل للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصبة ، ولا تثبت لسواهم ، فيحق لباقي الشركاء في اعتبار الإيجار الصادر من أحدهم غير قائم بالنسبة لهم في حصصهم بل وفي حصة الشريك المؤجر ذاته وباعتبار المستأجر متعرضا لهم فيما يملكون إذا كان قد وضع يده بالفعل على العين ، فإذا ما انتقلت ملكية الشريك المؤجر الى باقي الشركاء إنتقلت غير محمله بذلك العقد إلا إذا إرتضوه صراحة أو ضمنا . لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق ان عقد الإيجار المؤرخ ..... محل النزاع وصادرا لصالح المطعون ضده من أحد الورثة لشريك كان يملك نصف الأنصبة شيوعا في العقار الكائن به شقة النزاع ، فان هذا العقد حتى ان إقترن بموافقة باقي الورثة ، لا يكون صادرا من أصحاب أغلبية الأنصبة ، ولا يسرى في حق الطاعن بإعتباره مالكا على الشيوع للنصف الآخر سواء في حصته أو في حصة شريكه والتي يملك الطاعن في كل ذرة من ذراتها ، وتكون ملكية حصة الشريك هذه قد إنتقلت الى الطاعن بعد الشراء غير محمله بعقد الإيجار المشار اليه حتى ولو كان له تاريخ سابق على إنتقال الملكية ما لم يكن الطاعن قد إرتضاه صراحة أو ضمنا ، وهو الأمر الذي تخلو منه أوراق الدعوى ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الظعن رقم ٩٠٦ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٢٠ س ٣٢ ص ١٨٧٣)

تأجير المال الشائع حق للأغلبية المطلقة من الشركاء عدم سريان الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من نصف الأنصبة. عدم سريانه في مواجهة باقي الشركاء إلا برضاهم صراحة أو ضمنا. أثر ذلك.

النص في المادة ٨٢٧ من القانون المدني على أن تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك والنص في المادة ٨٢٨ من هذا القانون على أن ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزما للجميع وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة ، فإن لم تكن ثمة أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد

م ٨٢٧

الشركاء ، أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة ، ولها ان تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع ، وللأغلبية أيضا ان تختار مديرا ..... وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون إعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصباء ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما انه لا يملك أكثر من نصف الأنصباء ، وأن الإيجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لا يملك أكثر من نصف الأنصبة لا يسرى في مواجهة باقى الشركاء إلا إذا إرتضوه صراحة أو ضمنا وأنه يترتب على عدم سريان الإيجار من أحد المشتاعين في مواجهة الباقين ثبوت الحق لهؤلاء في اعتبار الإيجار غير قائم بالنسبة لهم ، وبالتالي في إعتبار المستأجر متعرضا لهم فيما يملكون إذ كان قد وضع يده بالفعل على العين .

(الطعن رقم ٧٦٢ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٥/٣/١٩٨٤ س ٣٥ ص ٦٩٤)

تأجير المال الشائع . حق للأغلبية المطلقة للشركاء . تولى أحدهم تأجيره دون إعتراض الأغلبية . إعتباره وكيلا عن الأغلبية نائبا عن الأقلية المعترضه . نفاذ الإيجار في حقهم جميعا لمدة ثلاث سنوات . ورود الإيجار على مكان خال خاضع لقوانين إيجار الأماكن . خضوعه لقواعد الإمتداد القانونى . أثره . عدم أحقية باقى الشركاء فى المطالبة بعدم نفاذه فى حقهم بعد إنقضاء مدة الثلاث سنوات . علة ذلك .

(الطعن رقم ٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٠/٦/١٩٨٧ س ٣٨ ص ٨٠١)

إدارة المال الشائع . حق للشركاء مجتمعين . تولى أحدهم الإدارة دون إعتراض الباقين . إعتباره وكيلا عنهم المادتان . ٨٢٧ ، ٨٢٨ مدنى .

مؤدى المادتين ٨٢٧ و ٨٢٨ من القانون المدنى أن إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك وإذا تولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين أعد وكيلا عنهم .

(الطعن رقم ٧٨ لسنة ٥١ ق - جلسة ٢١/١/١٩٨٨ س ٣٩ ص ١٢٦)



م ٨٢٧

المالك على الشيوع . جواز استئجاره العقار أو جزء منه من باقي الشركاء.

المقرر في قضاء هذه المحكمة انه يجوز للمالك على الشيوع في العقار ان يستأجره من باقي شركائه أو يستأجر جزءاً منه إذ ليس هناك ما يمنعه قانوناً من ابرام عقد ايجار معهم عن هذا العقار الشائع .

(الطعن رقم ٨٠٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٣/٤/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٦٥٠)  
إدارة أحد الشركاء ، المال الشائع دون إعتراض الباقيين إعتباره وكيلاً عنهم ، مثال في إيجار .

(الطعن رقم ٩٨٠ لسنة ٥٣ ق - جلسة ٢٢/٦/١٩٨٩ س ٤٠ ص ٦٤٩)  
المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن إدارة المال الشائع وفقاً لنص المادتين ٨٢٧، ٨٢٨ من القانون المدني حق للشركاء على الشيوع مجتمعين ، ومع ذلك إذا تولى أحدهم الإدارة دون إعتراض من الباقيين عد وكيلاً عنهم ، وأن الطعن في المنازعات المتعلقة بتحديد أجرة الأماكن يعتبر من أعمال الإدارة ويحق لأي من الشركاء في ملكية العقار القيام به منفرداً ، ويعد في هذه الحالة نائباً عن باقي الشركاء في الطعن ، طالما ان أحداً منهم لم يعترض على هذا الاجراء .

( الطعن رقم ٧٩٩ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٤/٢/١٩٩٠ س ٤١ ص ٤٩٢ )  
إدارة المال الشائع حق للشركاء مجتمعين ، تولى أحدهم الإدارة دون إعتراض الباقيين . إعتباره وكيلاً عنهم . المادتان ٨٢٧ ، ٨٢٨ مدني .

( الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٢١/١١/١٩٩٣ لم ينشر بعد )  
أعمال إدارة المال الشائع التي يوافق على إجرائها الشركاء مجتمعين ملزمة لهم ولو كانت تخرج عن حدود الإدارة المعتادة .

( الطعن رقم ٢٣٩١ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٣/٢/١٩٩٤ س ٤٥ ص ٢٩٧ )

## مادة ٨٢٨

(١) ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء فى أعمال الادارة المعتادة يكون ملزما للجميع ، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة فان لم تكن ثمة أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء ، ان تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة ، ولها ان تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع .

(٢) وللأغلبية أيضا ان تختار مديرا ، كما ان لها ان تضع للادارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاما يسرى حتى على خلفاء الشركاء جميعا سواء أكان الخلف عاما أو كان خاصا .

(٣) وإذا تولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٨٣ سورى و ٨٣٧ لىبى و ١٠٦٤ عراقى و ٨٣٥ لبنانى و ٨٢١ كويتى و ١١٥٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

للشريك على الشيوع - فى علاقته بالشريك الآخر الذى تصرف ببيع المحصول الناتج من زراعتهم المشتركة - أن يثبت فى حدود هذه العلاقة صدور هذا التصرف بوصفه من أعمال الادارة بجميع طرق الاثبات . اعتبار هذا التصرف بالنسبة له واقعة مادية.

م ٨٢٨

يجوز - تأسيسا على المادتين ٨٢٨/٣ و ٧٠١/٢ من القانون المدني - للشريك في علاقته بالشريك الآخر الذي تصرف ببيع المحصول الناتج من زراعتهم المشتركة ان يثبت في حدود هذه العلاقة صدور هذا التصرف منه بوصفه من أعمال الادارة وذلك بجميع الطرق ومنها البينة والقرائن على أساس ان هذا التصرف يعتبر بالنسبة له بمثابة واقعة مادية .

(الطعن رقم ٣٢٠ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/١١/١٨ ص ٢٠ ص ١٢٠٦)

المال الشائع . تأجير حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة . عقد الايجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف . عدم سريانه في حق الباقين الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا .

مفاد المادة ٨٢٨ من القانون المدني ان حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصباء ، ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما انه لا يملك أكثر من نصف الأنصباء ، وأن الايجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لا يملك أكثر من نصف الأنصبة لا يسرى في مواجهة باقى الشركاء الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا ، وأنه يترتب على عدم سريان الايجار من أحد المشتاعين في مواجهة الباقين ثبوت الحق لهؤلاء في اعتبار الايجار غير قائم بالنسبة لهم ، وبالتالي في اعتبار المستاجر متعرضا لهم فيما يملكون اذا كان قد وضع يده بالفعل على العين ولما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه أسس قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي القاضى بإزالة التعديلات التى أجراها الطاعن بالعين المؤجرة على سند من القول بأن العقار الشائع المملوك مناصفة للمطعون عليهما قد قسم قسمة مهايأة شملت بعض أجزائه بمقتضى الاتفاق المؤرخ ١٩٦٨/٥/٥ الذى نظما فيه حقوقهما والتزاماتهما بطريقة تحصيل ما يختص به كل منهما، ونصا فيه على أن يقوم الطرفان مناصفة بمصروفات اصلاح العقار والتحسينات اللازمة له بعد الاتفاق عليها كتابة ، وبقيت أجزاء من العقار - من بينها مدخل المنزل والجزء المتبقى من الحجرة التى كانت معدة للبواب والتى ضم بعضها الى الشقة الكائنة بالدور الأرضى - ظلت شائعة دون قسمة ومخصصة لخدمة العقار بأكمله



م ٨٢٨

وقام المطعون عليه الثانى فى تاريخ لاحق للاتفاق المؤرخ ١٩٦٨/٥/٥ منفردا بتأجير هذا الجزء للطاعن الذى ضمه لمطعمه واذا اعترض المطعون عليه الأول المالك لنصف العقار على التأجير والضم فانهما لا يسريان فى حقه ويجوز له الزام الطاعن باعادة الجزء الشائع الى حالته الأولى بما يجعله منفصلا ومستقلا عن باقى المحل المؤجر له بموافقة الشريكين .

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/١ ص ٢٩ ص ٣٧٥)

تعدد ملاك العين المؤجرة . حق من يملك أغلبية الأنصبة فى طلب انتهاء الإيجار بوصفه من أعمال الإدارة .

النص فى المادة ٨٢٨ من القانون المدنى على أنه : إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون إعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم يدل وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية للقانون المدنى - على أنه إذا كان الأمر متعلقا بأعمال الإدارة المعتادة كإيجار المال الشائع ، فإنه إذا إتفقت الأغلبية على إختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن فى الإدارة ، أما إذا لم يختاروا مديرا وتولى أحد الشركاء الإدارة دون إعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، مما مؤداه أنه إذا تعدد ملاك العين المؤجرة فإنه يمكن لمن يملك منهم أغلبية الانصباء فيها ان يطلب إنهاء الإيجار بوصفه من أعمال الإدارة .

(الطعن رقم ٩٣٩ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٩/٥/١٢ ص ٣٠ ص ٣٣٢)

ان المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه لما كانت المادة ٨٢٨/٣ من القانون المدنى تقضى بأنه اذا تولى أحد الشركاء ادارة المال الشائع دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، فان مفاد هذا النص ان تعتبر هناك وكالة ضمنية قد حازت الى الشريك الذى تطوع لادارة المال الشائع من باقى الشركاء ويعد هذا الشريك أصيلا عن نفسه ووكيلا عن باقى الشركاء فى ادارة المال الشائع ادارة معتادة فتنفذ الأعمال التى تصدر منه فى حق الشركاء الباقين سواء ما كان منها عملا ماديا أو تصرفا قانونيا تقتضيه الادارة مما يعتبر معه هذا الشريك فى مفهوم المادة ٧٠١/٣ من

القانون المدني وكيلا عن باقي الشركاء وكالة عامة بالادارة ، وهي تشمل الاجارة ابتداء ومن باب أولى الموافقة على التنازل عنها الى مستأجر آخر فى ذات العقار أو الى شخص آخر ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بالاخلاء على ما جاء فيه من أنه : « يتعين لكى يعتبر المستأجر المتنازل أو المستأجر المتنازل اليه قد حصل على الموافقة بشأن ذلك التنازل أن تكون تلك الموافقة صادرة من جميع ملاك العقار فى حالة تعددهم أو على الأقل ممن يملكون غالبية العقار الكائن به المحل موضوع النزاع ، لما كان ذلك وكان الثابت أن مصدر الاقرار المؤرخ ١٩٦٩/٦/٢٢ لم يكن يملك فى تاريخه سوى ربع العقار ... كما لم يوافق على ذلك التنازل غالبية الملاك فيه ، ومن ثم فان تلك الموافقة لا تنتج أثرا ... ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ، ووجب نفسه عن بحث مدى التزام باقي الشركاء بموافقة شريكهم المنفرد بالادارة دون اعتراض منهم على التنازل عن الاجارة ، وهو ما يعيبه بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب ، ويتعين لذلك نقضه بالنسبة لما قضى به فى الاستئناف رقم ٩ لسنة ١٢ ق .

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/١/١٧)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة وعملا بنص المادة ٨٢٨/٣ من القانون المدني انه اذا تولى أحد الشركاء المشتاعين ادارة المال الشائع دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، وأنه لا يكفى فى تغيير الحائز صفة وضع يده لاكتساب الملكية بالتقادم مجرد تغيير نيته ، بل يجب ان يقترب تغيير نيته بفعل ايجابى ظاهر يجابه به حق المالك بالانكار الساطع والمعارضة العلنية ويدل دلالة جازمة على اعتزاه انكار الملكية على صاحبها واستثارة بها دونه عملا بنص المادة ٩٧٢/٢ من القانون المدني . ويتعين حينئذ على الحكم المثبت للتملك بالتقادم ان يعرض لشروط وضع اليد وهى ان يكون مقررا بنية التملك ومستترا ومهادئا وظاهرا ويبين بما فيه الكفاية الوقائع التى تؤدى الى توافرها بحيث يبين منه انه تحراها وتحقق من وجودها.

(الطعن رقم ١٨٨٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨١/٢/١٩ ص ٣٢ ص ٥٥٨)

م ٨٢٨

لما كان النص في المادة ٨٢٨ من القانون المدني على أن :  
د ١ - ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء في أعمال الادارة المعتادة يكون ملزما للجميع وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة ... ٢ - واذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، يدل - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية للقانون المدني ، على أنه اذا كان الأمر متعلق بأعمال الادارة المعتادة كايجار المال الشائع ، فانه اذا اتفقت الأغلبية على اختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن في الادارة أما اذا لم يختاروا مديرا أو تولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، وكانت الحراسة - وحسبما افصحت المذكرة الايضاحية للقانون المدني أيضا - تنتهى باتفاق ذوى الشأن جميعا على انتهائها صراحة أو ضمنا لأنها وان فرضت بحكم القضاء فهي قد فرضت مراعاة لمصلحة الخصوم . لما كان ذلك وكان الطاعن لم يقدم صورة رسمية من حكم الحراسة الصادر سنة ١٩٤٦ للتعرف على مهمة الحارس على دواعي الحراسة ، وكان الحكم المطعون فيه فضلا عن ذلك قد رفض الدفع بعدم قبول الدعوى تأسيسا على أن للمطعون ضده الأول ان يطلب انهاء الايجار بوصفه من أعمال الادارة التى اتفق الشركاء المشتاعون للعقار الكائن به عين النزاع على تخويله اياها بموجب توكيلين قدمهما للمحكمة ، واذا كان أحدهما بعد حكم الحراسة بما يفيد ضمنا الاتفاق على انتهائها ، كما واند قرر أيضا أن أوراق الدعوى قد خلت مما يفيد الغاء التوكيلين وقرر ان أحدا من الشركاء المشتاعين لم ينازع المطعون ضده الأول في صفته ، وأنه سبق له ان أقام الدعوى رقم ٤٥٩٨ لسنة ١٩٧٣ مدنى مستعجل اسكندرية بطلب اخلاء المطعون ضده الثانى للتأخير في دفع أجرة محل النزاع . وكانت هذه التقارير سائغة من شأنها ان تؤدى الى تولى الطاعن الادارة دون اعتراض من باقى الشركاء مما يعد معه وكيلا عنهم ، فان النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١١٤٦ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/٦/٦)



م ٨٢٨

لما كان مؤدى المادتين ٨٢٧ و ٨٢٨ من القانون المدنى - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية للقانون - أن ادارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين مالم يتفقوا على خلاف ذلك واذا تولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، لما كان ذلك وكان الثابت ان عقد ايجار شقة النزاع قد تم بين المطعون ضده الأول ومورث باقى المطعون ضدهم وكان رفع الدعوى الماثلة بطلب الاخلاء للتنازل عن الايجار ويندرج ضمن ادارة المال الشائع وكان أيا من الشريكين الأخيرين فى ملكية العقار لم يعترض على انفراد المطعون ضده الأول برفعها فان ذلك يحمل على اعتباره وكيلا عنهما فى اقامتها وهو ما يكفى بذاته لإكتمال صفته . واذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فان النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/٢٨)

إدارة أحد الشركاء المال الشائع دون إعتراض من الباقين .  
إعتباره وكيلا عنهم م ٨٢٨/٣ مدنى - مثال بشأن طلب الإخلاء.

المقرر عملا بالمادة ٨٢٨/٣ من القانون المدنى أنه إذا تولى أحد الشركاء إدارة المال الشائع دون إعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ولما كان طلب إخلاء العين المؤجرة يندرج ضمن إدارة المال الشائع وكان أيا من باقى ملاك العقار الذى تقع به محلات التداعى لم يعترض على إنفراد المطعون ضده الأول بالتنبيه على الطاعنين بإخلاء هذه المحلات ورفع الدعوى وتدخلوا فى الإستئناف منضمين له فى طلباته ، فإن ذلك يحمل على إعتباره وكيلا عنهم فى إتخاذ هذه الاجراءات.

(الطعن رقم ١٦٩٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٧/٦/٨ ص ٣٨٨)

النص فى المادتين ٨٢٨ ، ٨٢٩ من القانون المدنى - يدل على أنه إذا تعدد ملاك العقار الشائع فإنه يحق لمن يملك أغلبية الأنصباء فيه - أن يؤجره للغير بوصفه من أعمال الإدارة المعتادة . أما إذا كان الأمر يتعلق بإدخال تغييرات أساسية أو تعديل فى الغرض الذى أعد له المال بما يخرج

م ٨٢٨

عن حدود الإدارة المعتادة فإنه يحق لمن يملكون ثلاثة أرباع هذا المال إتخاذ القرار المناسب فى هذا الشأن ويكون قرارهم نافذ قبل الأقلية.

(الطعن رقم ٢٢٩٩ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٢٣)

تأجير المال الشائع - حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة  
٨٢٨ مدنى .

(الطعن رقم ٣٣٤ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٢/١٢/٣٠)

إدارة المال الشائع . تولى أحد الشركاء إدارته دون إعتراض الباقين . إعتباره  
وكيلا عنهم ، الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من نصف الأنصبة  
عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء الا برضايتهم صراحة أو ضمنا . أثر  
ذلك ثبوت الحق لهم فى إعتبار الإيجار غير قائم بالنسبة لهم . ٣/٨٢٨  
مدنى .

(الطعن رقم ١٥٢٨ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٣/١/٧)

الإتفاق على إدارة المال . مقتضاه . تسليم المدير المال محل الإدارة  
عليه . بقاء ملكية الرقبة لصاحبها وفقدانه سلطة الإدارة التى عهد بها إلى  
غيره . ليس له إسترداد هذا المال مادام الإتفاق على الإدارة قائماً . مثال  
« فى إصلاح زراعى » .

(الطعن رقم ٣١٢ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/٦/٩ ص ٤٥ ٩٧٤)

(١) للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع ، ان يقرروا ، في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة ، على أن يعلنوا قراراتهم الى باقى الشركاء. ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع الى المحكمة خلال شهرين من وقت الاعلان .

(٢) وللمحكمة عند الرجوع اليها اذا وافقت على قرار تلك الأغلبية ، ان تقرر مع هذا ما تراه مناسبا من التدابير . ولها بوجه خاص ان تعطى المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٨٤ سورى و ٨٣٨ لىبى و ١٠٦٥ عراقى و ٨٣٦ لبنانى و ٨٢٤ كويتى و ١١٥٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### أحكام القضاء :

الشريك الذى يقيم بناء على العين المشتركة لا يعتبر من الغير فى معنى المادة ٦٥ من القانون المدنى « قديم » فاذا ما طالب الشريك الآخر بملكيتة لحصه فى هذا البناء وجب ان يكون ذلك فى مقابل ما يناسبها فى تكاليف البناء الفعلية وقت اقامته اذ أن مطالبتة هذه تفيد أنه اعتمد فعل شريكه ومن ثم يكون الشريك البانى فى هذه الحالة معتبرا فى حكم الوكيل.

(الطعن ٩٧ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٩٤٨/١٢/٣٠ ج ٢ فى ٢٥ عام ٩٩١ ص ٩٩١)



م ٨٢٩

المالك لصفة مقدارها ثلاثة أرباع الأرض الشائعة له الحق في إدخال تغييرات أساسية في الغرض الذي أعدت له هذه الأرض في سبيل تحسين الانتفاع بها وفقا لأحكام المادة ٨٢٩ من القانون المدني ، ويكون البناء الذي يقيمه على نفقته لتحقيق هذا الغرض داخلا في حدود حقه في إدارة المال الشائع ، وهو يباشر هذا الحق بوصفه أصيلا من نفسه ونائبا عن مالك الربع الباقي ، وتكون إجارته نافذة في حق هذا المالك كما يكون له الحق في قبض الأجرة ، وإقتضاء التعويض الناشئ عن تلف البناء لحساب جميع الشركاء.

(الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٨/٣/١٩٧١ ص ٢٢ ص ٣٢٢)

وضع يد المالك على الشيوع على جزء مفرز من العقار يوازي حصته لا يحق لأحد شركائه انتزاع هذا القدر منه حق هذا الشريك في طلب القسمة أو مقابل الانتفاع .

(الطعن رقم ٣٤١ لسنة ٣٩ ق - جلسة ٣/١٢/١٩٧٤ ص ٢٥ ص ١٣٢٤)

الشركاء على الشيوع الذين يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع. حقهم في إجراء تغيير فيه . نفاذه في حق باقي الشركاء ما لم تقض المحكمة المختصة بإجاباتهم الى اعتراضهم على هذا التغيير .

تخول المادة ٨٢٩ من القانون المدني الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة مما مفاده ان ما تجريه الأغلبية من تغيير أو تعديل يدخل وفقا لهذه المادة فيما تملك من أعمال الإدارة غير المعتادة وينفذ في حق الأقلية ما لم تقرها المحكمة المختصة على ما قد تشير من اعتراض .

(الطعن رقم ١٩ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٣/١٢/١٩٧٨ ص ٢٩ ص ١٩١٢)

م ٨٢٩

الشركاء على الشيوع الذين يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع. حقهم في إجراء تغيير فيه يخرج عن حدود الإدارة المعتادة. شرطه. إعلان قراراتهم الى باقى الشركاء مخالفة ذلك للأخيرين الإعتراض الى المحكمة خلال شهرين من وقت الاعلان . مؤدى ذلك . جواز إجبار الشريك الباقي على ازالة البناء الذى أقامه على جزء مفرز من العقار الشائع . طالما لم توافق عليه أغلبية الشركاء المالكين ثلاث أرباع العقار . م ٨٢٩ / ٢ مدنى .

تنص الفقرة الأولى من المادة ٨٢٩ من القانون المدنى على أن للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا فى سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل فى الغرض الذى أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على أن يعلنوا قراراتهم الى باقى الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع الى المحكمة خلال شهرين من وقت الاعلان ويعد من قبيل الأعمال التى تخرج عن حدود الإدارة المعتادة بقاء أحد الشركاء فى جزء مفرز من العقار الشائع قبل قسمته فإذا لم توافق أغلبية الشركاء على ذلك جاز إجبار الشريك الباقي على إزالة البناء .

(الطعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٠ / ١ / ٣١ ص ٤١ ص ٣٦٦)

### مادة ٨٣٠

لكل شريك فى الشيوع الحق فى ان يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشئ ، ولو كان ذلك بغير موافقة باقى الشركاء .  
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٨٥ سورى و ٨٣٩ لىبى و ١٠٦٦ و ١٠٦٨ و ١٠٦٩ عراقى و ٨٣١ لبنانى و ٨٢٥ كويتى و ١١٥٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

المنكرة الايضاحية:

أما حفظ المال الشائع فهو من حق كل شريك ، وله ان يتخذ من الوسائل ما يلزم لذلك ، كالترميم والصيانة ورفع دعاوى الحيازة والشريك فى هذا فضولى يتصرف فى حدود قواعد الفضالة اذا لم يوافق الشركاء الآخرون على عمله .

أحكام القضاء :

أعمال الحفظ التى يحق للشريك على الشيوع إتخاذها بغير موافقة باقى الشركاء . ماهيتها . م ٨٣٠ مدنى . إلترزم جميع الشركاء كل بقدر حصته بنفقات هذه الأعمال . م ٨٣١ مدنى تلف العقار المملوك على الشيوع بسبب مرده خطأ الشريك الذى إمتأثر بالإنشفاق به أثره . مسئولية الشريك المخطيء فى تعويض باقى الشركاء عما لحقهم من ضرر نوع المسئولية . توقفه على ما إذا كان إنشفاقه بالعقار وليد عقد من عدمه . نوع التعويض الأصل فيه أن يكون عينيا بإصلاح ما تلف . لا يعد ذلك من أعمال الحفظ .

(الطعن رقم ١١٠ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٨/١٢/١٥ ص ٣٩ ص ٣١٧)



نفقات ادارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشروع أو المقررة على المال ، يتحملها جميع الشركاء، كل بقدر حصته، ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٧٨٦ سوري و ٨٤٠ لبي و ١٠٦٧ عراقى و ٨٣٢ لبنانى  
و ٨٢٦ كويتى و ١١٥٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات  
العربية المتحدة .

للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع ، أن يقرروا التصرف فيه اذا استندوا في ذلك الى أسباب قوية على ان يعلنوا قراراتهم الى باقى الشركاء . ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع الى المحكمة خلال شهرين من وقت الاعلان . وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء ، أن تقدر تبعا للظروف ما اذا كان التصرف واجبا .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٨٧ سورى و ٨٤١ لىبى و ١٠٦٢ عراقى و ٨٣٦ لبنانى و ٨٢٧ كويتى .

احكام القضاء :

الأصل فى انتقال الملكية للورثة أنها تنتقل شائعة بينهم ، إذ يترتب على وفاة المورث تملك الورثة لأعيان التركة ملكية شائعة كل بنسبة حصته الموروثة وكان النص فى ٨٣٢ من التقنين المدنى على أن و للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا فى ذلك الى أسباب قوية على أن يعلنوا قراراتهم الى باقى الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع الى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان - وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء أن تقدر تبعا للظروف ما إذا كان التصرف واجبا ، يدل على أن التصرف أيا كان نوعه ينبغى صدور قرار به من أغلبية خاصة تمثل ثلاثة أرباع المال الشائع على الأقل ويلزم أن يكون قرار الأغلبية مبنيا على أسباب قوية وللأقلية من الشركاء حق التظلم الى المحكمة المختصة خلال شهرين من

م ٨٣٢

تاريخ اعلانهم بالتصرف بأى طريق وللمحكمة أن تقدر ما إذا كان التصرف واجبا من عدمه وإذا لم يعارض أحد فى هذا الميعاد أصبح قرار الأغلبية نافذا وملزما للأقلية .

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٨٢/١/١١)

ميعاد اعتراض أصحاب الأقلية فى المال الشائع على قرار الأغلبية بالتصرف فيه . سريانه من تاريخ إعلانهم به لا يغنى عن ذلك إعلانهم به من غيرهم أو علمهم بالقرار بأية طريقة أخرى ولو كانت قاطعة م ٨٣٢ مدنى .

النص فى المادة ٨٣٢ من القانون المدنى على أنه : للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا فى ذلك الى أسباب قوية على أن يعلنوا قراراتهم الى باقى الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع الى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان ، وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضاره بمصالح الشركاء ، أن تقدر تبعا للظروف ما إذا كان التصرف واجبا ، مفاده أن المشرع وإن خول أغلبية الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع الحق فى ان يقرروا التصرف فيه كله دون الرجوع الى باقى شركائهم أصحاب الأقلية إلا أنه إشتط لذلك إعلان هؤلاء بالقرار حتى إذا لم يصادف قبولا لدى أى منهم كان له حق الاعتراض عليه أمام المحكمة خلال شهرين من وقت اعلانه به ومؤدى ذلك ان المعول عليه فى إنفتاح ميعاد الاعتراض على قرار الأغلبية هو بإعلانهم أصحاب الأقلية به مما لا يغنى عنه الإعلان الحاصل من غيرها أو علم أصحاب الأقلية بهذا القرار بأى طريقة أخرى ولو كانت قاطعة .

(الطعن رقم ١٥٣١ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/١٢/٣١ - ص ٣٦ ١٢٦٣)



(١) للشريك في المنقول الشائع أو في المجموع من المال ان يسترد قبل القسمة الحصة الشائعة التي باعها شريك غيره لأجنبي بطريق الممارسة ، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ علمه بالبيع أو من تاريخ اعلانه به ، ويتم الاسترداد باعلان يوجه الى كل من البائع والمشتري ويحل المسترد محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته اذا هو عوضه عن كل ما أنفقه .

(٢) واذا تعدد المستردون فلكل منهم ان يسترد بنسبة حصته .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٤٢ لبيى و ٨٣٨ لبنانى .

#### أحكام القضاء :

متى كان الحكم قد قضى برفض طلب الطاعن استرداد الحصة الشائعة في العقار الذى طلب المطعون عليه بيعة عند عدم امكان قسمته عينا ، أقام قضاءه على أن دعوى استرداد الحصة الشائعة المبيعة لا توجه الا الى مشتري هذه الحصة متى كان أجنبيا عن الشركاء الأصليين ومن ثم لا يجوز رفعها على المطعون عليه لأنه من جهة ليس مشتريا ومن جهة أخرى لم يصدر بيع بعد وأنه لا يغير من هذا النظر ان يطلب حق الاسترداد أثناء اجراءات البيع بالمزاد لعدم امكان القسمة عينا لأن الحكمة فى تخويل هذا الحق للشركاء هو منع تدخل الأجنبي فى الملكية الشائعة وهذه الحكمة تتوفر بطبيعتها فى البيع بالمزاد اذ لهم ان يشتركوا فيه ويشتروا الحصة المعروضة للبيع ويمنعوا الأجنبي من التدخل فى الشركة كما ان طلب المطعون عليه قسمة العين المشتركة وبيعها بالمزاد وتحديد ثمن أساسى لهذا البيع لا يعتبر عرضا ملزما له ببيع حصته بالثمن الذى حدده اذا طلب منه الشريك الآخر الشراء استنادا الى أن له أفضلية على الغير باسترداد الحصة

م ٨٣٣ ، ٨٣٤

الشائعة وذلك لأن هذا الحق لا يكون الا في حالة البيع التام وهو لم يتم لأن تحديد ثمن للبيع عند عدم امكان القسمة عينا انما هو للمزايدة وليس مؤداه ان يتخلى طالب القسمة عنها وهي حق من حقوقه وليس معناه ان يجبر على بيع حصته لأحد الشركاء ، فان هذا الذي أقيم عليه الحكم لا مخالفة فيه للقانون ولا يشوبه قصور .

( نقض جلسة ٣٠/١٠/١٩٥٢ ج ١ في ٢٥ عام ٢١٥ ص )

### مادة ٨٣٤

#### انقضاء الشيوع بالقسمة:

لكل شريك ان يطالب بقسمة المال الشائع مالم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق، ولا يجوز بمقتضى الاتفاق ان تمنع القسمة الى أجل يجاوز خمس سنين، فاذا كان الأجل لا يجاوز هذه المدة نفذ الإتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٨٨ سوري و ٨٤٣ ليبي و ١٠٧٠ عراقي و ٨٤٠ و ٨٤١ لبناني و ٨٣٠ كويتي .

## مادة ٨٣٥

للكركاء اذا انعقد اجماعهم ، أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها . فاذا كان بينهم من هو ناقص الأهلية وجبت مراعاة الاجراءات التي يفرضها القانون .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٨٩ سوري و ٨٤٤ لىبى و ١٠٧١ عراقى و ٩٢٢ ، ٩٤١ لبنانى و ٨٣١ كويتى .

أحكام القضاء :

بشأن قسمة المال الشائع:

اذا كانت حالة الشروع بين الشريكين قد زالت بقسمة الأرض بينهما وأصبح كل منهما وقت ان تصرف فى حصته مالكا لها ملكا مفرزا محددًا ، فان أيهما لا يضمن فى هذه الحالة الا المساحة التى يبيعها على التحديد فى عقد البيع . ولا شأن للآخر بأى عجز يظهر فى البيع . وذلك لأن تحمل كل منهما نصيبا من العجز لا يكون الا مع بقاء حالة الشروع بينهما . أما بعد القسمة فان كلا منهما يتحمل العجز الذى وقع فى الحصة التى اختص بها .

(الطعن رقم ٣٩ لسنة ٩ ق - جلسة ١٩٣٩/١١/٣٠) (١)

القضاء الصادر فى دعوى القسمة هو حكم يؤثر فى الملكية وتترتب عليه حقوقه . واذا ن فغير شديد القول بأن دعوى القسمة هى مجرد دعوى اجراءات لا تأثير لصفات الخصوم فيها .

(الطعن رقم ٦٩ لسنة ٩ ق - جلسة ١٩٤٠/٣/٧)

(١) يراجع فى هذا ومايليه الموسوعة الذخيرة للاستاذين حسن الفكهاى وعبد المنعم حنى ج ٩ ص ٢٥٠ ومابعدها .



م ٨٣٥

إذا كان الحكم قد استظهر مما استعرضه من التصرفات الصادرة من الورثة في أوقات مختلفة ، ومما ذكره بعضهم في عقد صادر منه ببيع بعض ما اختص به من أنه يملك القدر المبيع بمضى المدة الطويلة - استظهر من ذلك ان الورثة اقتسموا الأرض الخلفة عن مورثهم ، وأن كل واحد منهم وضع يده على حصة مفرزة من التركة بصفته مالكا المدة المكسبة للملكية ، ثم رتب على القسمة التي قال بها ، ولو أنها لم تكن بعقد مسجل ، نتائجها القانونية في حق الغير ، فلم يعول على ما كان من أحد الورثة من رهنه الى أحد دائنيه أرضا شائعة لا يملك منها شيئا بمقتضى القسمة ، فانه لا يكون قد خالف القانون في شيء .

(الطعن رقم ٢٢ لسنة ١٢ ق - جلسة ١٩٤٢/١٢/٢٤)

إذا طلب بعض الورثة تثبيت ملكيته لنصيبه شائعا ، وتبينت المحكمة من تقرير الخبير الذي ندب في الدعوى انه بعد ان تصرف أحد الورثة في جزء محدود من الأطنان الخلفة عن المورث تصرف سائرهم بالبيع في أنصبتهم محددة كذلك وتسلم المشترون منهم ما اشتروه ووضعوا اليد عليه محددًا ، وأصبحوا هم جميعا لا يملكون شيئا في هذه الأطنان ، ثم رأت أن تصرف سائر الورثة على هذه الصورة فيه أجازة لما تصرف فيه ذلك الوارث وأن هذا التصرف وقع صحيحا لأنه كان في حدود القدر الذي يملكه بالميراث ، ولذلك قضت برفض الدعوى ، فقضاؤها سليم ولا يمنع من صحة هذا النظر ان يكون تصرف من عدا الوارث الأول لاحقا لتصرفه ، لأن تصرفه هذا ما كان ليرغمهم على قبوله بل لقد كان لهم حق الاعتراض عليه قانونا ، وماداموا هم قد تابعوه وتصرفوا في أنصبتهم على التحديد كما فعل هو فان تصرفهم هذا يدل على رضائهم بهذه القسمة الفعلية التي تمت بفعل جميع الورثة على السواء .

(الطعن رقم ٣٩ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٤/١٢/٢١)

إذا قضت المحكمة لبعض الملاك المشتاعين بملكية بعض الأعيان المشتركة مفرزة ، وبنت حكمها على أن كلا منهم قد استقل بوضع يده

م ٨٣٥

على جزء معين من الملك الشائع حتى تملكه بمضى المدة مستدلة على ذلك بالبينة والقرائن فهذا الحكم لا يعتبر مؤسسا على التقرير بوقوع تعاقد على قسمة بين الشركاء ، ولذلك لا يصح النعى عليه انه قد خالف القانون اذ هو لم يستند الى دليل كتابى على القسمة .

(الطعن رقم ٤٢ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/٤/٤)

حق الشريك الذى لم يكن طرفا فى القسمة فى التمسك ببطولانها دون من عقدها من الشركاء .

اذا كانت القسمة قد عابها انها لم يشترك فيها الا بعض الشركاء فلا يحق لمن عقدها منهم ان يتمسك ببطولانها المترتب على ذلك ، بل الذى يحق له التمسك بهذا البطولان هو من لم يكن طرفا فيها .

(الطعن رقم ١٠٥ و ١٣٣ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٦/٦/٥)

وحدة القواعد التى تحكم ضمان البائع وضمان المتقاسم .

القواعد التى تحكم ضمان البائع هى التى تحكم ضمان المتقاسم . وعلى ذلك فالتقاسم الذى يعلم وقت القسمة ان ما اختص به فيها مهدد بخطر الاستحقاق لسبب أحيط به علما من طريق من تقاسم معه أو من أى طريق آخر لا يسوغ له ، فى حالة الاستحقاق ، أن يرجع على قسيمه الا بقيمة ما استحق وقت القسمة ، لأن تعيين قيمة الأموال المستحقة فى عقد القسمة يقابل تعيين الثمن فى عقد البيع ، والمقرر فى أحكام عقد البيع ، على ما يستفاد من نص المادة ٢٦٥ من القانون المدنى ، أن البائع لا يضمن سوى الثمن متى كان المشتري عالما وقت الشراء بسبب الاستحقاق وانه مع هذا العلم لا حاجة الى شرط عدم الضمان ليعتبر على المشتري الرجوع على البائع بأى تعويض فى حالة الاستحقاق .

(الطعن رقم ١٢٠ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٩/١٠/١٠)

م ٨٣٥

تطبيق حكم القانون وحكم عقد القسمة تطبيقاً صحيحاً على واقعة دعوى ضمان المتقاسم دون أن تبين المحكمة كيف أدى هذا التطبيق إلى المبلغ المحكوم به لطالب الضمان . قصور .

إذا كانت المحكمة ، في دعوى ضمان المتقاسم قد أحسنت فهم حكم القانون وحكم عقد القسمة وطبقتهما تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى ، ولكنها لم تبين كيف أن هذا التطبيق الصحيح قد أدى إلى المبلغ الذي قضت به لطالب الضمان ، فإن حكمها يكون قاصراً لأسباب باطلاً في هذا الخصوص .

(الطعن رقم ١٢٠ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٠/١٠/١٩٤٦)

عقد القسمة النهائية الذي يوقعه بعض الشركاء لا يعتبر باطلاً لعدم توقيعه من جميع الشركاء بل يعتبر ملزماً كل من وقعه ولا يجوز لأحد منهم التحلل من التزامه بحجة تخلف أحد الشركاء عن توقيع العقد ، بل يظل العقد قائماً وللشريك الذي لم يوقعه أن يقره متى شاء - وحق الشريك الذي لم يوقع العقد في إقرار هذا العقد يظل قائماً له ما بقيت حالة الشيوع ويكون لورثته من بعده ، إذ عقد القسمة ليس من العقود التي لشخصية عاقدتها اعتبار في إبرامها لأنها لو لم تتم بالرضا جاز إجراؤها قضاء . ولا يحول دون مباشرة الورثة هذا الحق كون العقد الذي لم يوقعه أحد الشركاء ممن خص بنصيب مفرز فيه يعتبر بمثابة إيجاب موجه إلى ذلك الشريك فلا خلافة فيه ، إذ هو في قصد من وقعه إيجاب لا لشخص الشريك الآخر بالذات بل لكل من يملك نصيبه ، فلا ينقض بوفاء ذلك الشريك - فالحكم الذي يقضى برفض دعوى صحة ونفاذ عقد قسمة لم يتخلف عن توقيعه من الشركاء الأصليين سوى واحد فوقعه ورثته ، مستنداً في ذلك إلى أن أحد موقعي العقد يحق له أن يتحدى بعدم توقيع أحد الشركاء وأن يعتبر العقد غير ملزم له لوفاة هذا الشريك دون توقيعه ولأن ورثته لا يستطيعون قبول العقد بعد وفاته - هذا الحكم يكون مخالفاً للقانون .

(الطعن رقم ١٠٦ لسنة ١٨ ق - جلسة ٢٣/٢/١٩٥٠)



م ٨٣٥

حالة الشيوخ بين الشركاء لا تنتهى الا باتجاه ارادتهم جميعا الى  
قسمة المال قسمة نهائية . واذن فمتى كان الحكم المطعون فيه اذ قرر عدم  
حصوله قسمة فى العقار المشفوع به قد أقام قضاءه على ما حصلت له المحكمة  
تخصيلا سائغا من أن الأعمال المادية التى أثبتتها خبير الدعوى - استحداث  
مبان بالمنزل - غير قاطعة فى افادة هذا المعنى ووجدت فى تقرير الخبير  
وأوراق الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدتها دون حاجة الى الاستعانة برأى  
خبير آخر فان النعى على الحكم القصور فى التسبب استنادا الى أنه لم  
يرد على المطاعن التى وجهها الطاعن الى الخبير وإلى أعماله ولأنه مسح  
محضر مناقشة الخبير - هذا النعى يكون فى غير محله .

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٩٥١/٥/٢١)

جرى قضاء هذه المحكمة على أن عدم تسجيل عقد القسمة لا يمنع  
غير المتقاسمين من التمسك بحصول القسمة وخروج أحد الشركاء  
بمقتضاها من حالة الشيوخ واستقلاله بجزء من العقار وفقدانه تبعا حق  
الشفعة ذلك ان التسجيل هنا انما شرع لفائدة الغير صونا لحقوقهم فعلم  
حصوله لا يصح ان يعود بضرر عليهم وينقح من لم يقيم به .

(الطعن رقم ٩٨ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/٢/١٧)

عقد القسمة النهائية الذى يوقعه بعض الشركاء لا يعتبر باطلا لعدم  
توقيعه من جميع الشركاء بل يعتبر ملزما كل من وقع ولا يجوز لأحد  
منهم التحلل من التزامه بحجة تخلف أحد الشركاء عن التوقيع بل يظل  
العقد قائما وللشريك الذى لم يوقعه ان يقره متى شاء .

(الطعن رقم ٧٨ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/٥/١٩)

حق الشريك فى إقرار عقد القسمة الذى لم يكن طرفا فيه يظل  
قائما له ما بقيت حالة الشيوخ ويكون لورثته من بعده ، ذلك ان عقد  
القسمة ليس من العقود التى لشخصية عاقيدها اعتبار فى ابرامها لأنها لو  
لم تتم بالرضا جاز اجراؤها قضاء ، ولا يحول دون مباشرة الورثة لهذا

م ٨٣٥

الحق كون العقد الذي لم يوقعه أحد الشركاء ممن خص بتصيب مفرز فيه يعتبر بمثابة ايجاب موجه الى ذلك الشريك فلا خلافة فيه اذ هو في قصد من وقعه ايجاب لا لشخص الشريك الآخر بالذات بل لكل من يملك نصيبه ، ومن ثم فانه لا ينقضى بموت ذلك الشريك .

(الطعن رقم ٧٨ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/٥/١٩)

جرى قضاء محكمة النقض بأن البطلان المترتب على عدم تمثيل بعض الشركاء في اجراءات دعوى الفرز والتجيب هو بطلان نسبي لا يحق التمسك به الا للشريك الذي لم يكن طرفا فيها .

(الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/١١/٢٤)

تقدير جدية المنازعة في دعوى الملك المثارة في دعوى القسمة . موضوعي .

تقدير جدية المنازعة في الملك المثارة في دعوى القسمة هو مما يدخل في سلطة محكمة الموضوع التقديرية التي لا رقابة فيها لمحكمة النقض مادامت تقيم قضاءها على اعتبارات واقعية مقبولة وأسباب سائغة .

(الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/١١/٢٤)

لقاضي القسمة تقدير جدية المنازعة في الملك التي تثار أمامه حتى لا يصدده ذلك عن ممارسة اختصاصه . وهذا التقدير يقتضي حتما بحث أوجه المنازعة ووزن أسانيدھا لا للفصل في موضوعها وانما للوصول الى قرار بتأخير الفصل في القسمة أو للسير في اجراءاتها .

(الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/١١/٢٤)

محكمة الموضوع تقدير ما اذا كانت المنازعة في دعوى القسمة جدية ومؤثرة على الدعوى حتى توقف السير فيها أو أنها ليست كذلك فطرحها جانبا وتسير في الدعوى .

(الطعن رقم ٣٨٥ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٥/٣ ص ٧ ص ٦٢٢)

م ٨٣٥

التمسك بوجوب وقف دعوى القسمة حتى يفصل نهائيا فى الملكية هو من شأن الخصم الذى نازع فى هذه الملكية ولا صفة لغيره من الخصوم فى التحدى به .

(الطعن رقم ٣٨٥ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٥/٣١ ص ٧ ص ٦٢٢)

لا يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض ما قد يقع من تعرض أو استحقاق الا فيما كان منهما لسبب سابق على القسمة ، فيمتنع الضمان اذا كان التعرض أو الاستحقاق لسبب لاحق للقسمة .

(الطعن رقم ٢٥٦ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦٢/٤/٢٦ ص ١٣ ص ٥٠٦)

عقد القسمة من العقود التبادلية التى تتقابل فيها الحقوق ، ومن التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر ومن ثم فاذا كان أحد أطرافها قاصرا فان عقد القسمة يكون قابلا للإبطال لمصلحته ويزول حق التمسك بالابطال باجازه التصرف بعد بلوغه من الرشد .

(الطعن رقم ٤٤٩ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦٢/٥/٣ ص ١٣ ص ٥٩٥)

اجراء القسمة بالتراضى جائز ولو كان بين الشركاء من هو ناقص الأهلية ، على ان يحصل الوصى أو القيم على اذن من الجهة القضائية المختصة باجراء القسمة على هذا الوجه وعلى ان تصدق هذه الجهة على عقد القسمة بعد تمامه حتى يصبح نافذا فى حق ناقص الأهلية . واذا كان البطلان المترتب على عدم مراعاة هذه الاجراءات قد شرع لمصلحة القاصر ومن فى حكمه حتى لا يتعاقد الوصى أو القيم على تصرف ليس له فى الأصل ان يستقل به ، فان هذا البطلان يكون نسبيا لا يحتج به الا ناقص الأهلية الذى يكون له عند بلوغه من الرشد ان كان قاصرا أو عند رفع الحجر عنه ان كان محجورا عليه التنازل عن التمسك بهذا البطلان واجازة القسمة الحاصلة بغير اتباع هذه الاجراءات .

(الطعن رقم ١٩٠ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/١/٢٣ ص ١٥ ص ١٣١)



م ٨٣٥

الغرض من تسجيل القسمة لا مكان الاحتجاج بها على الغير هو شهرها حتى يكون في استطاعة هذا الغير ان يعلم وقت صدور التصرف اليه من أحد المتقاسمين ما اذا كان العقار موضوع التصرف قد وقع في القسمة في نصيب المتصرف أو لم يقع .

(الطعن رقم ١٩٤ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٦/٢/٢٤ س ١٧ ص ٤١٢)

حكم القسمة. ملزم للشركاء المتقاسمين الذين كانوا طرفا في دعوى القسمة بما حدده من نصيب لكل منهم.

حكم القسمة ، أيا كان الرأى في تكييفه - ملزم للشركاء المتقاسمين الذين كانوا طرفا في دعوى القسمة بما حدده من نصيب لكل منهم .

(الطعن رقم ١٩٤ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٦/٢/٢٤ س ١٧ ص ٤١٢)

القسمة الاتفاقية عقد كسائر العقود ومن ثم تخضع للقواعد العامة . فلا يجوز اثباتها الا بالكتابة أو ما يقوم مقامها اذا زادت قيمة المال المقسوم على عشرة جنيهات .

(الطعن رقم ١٥١ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/٤/٢٠ س ١٨ ص ٨٥٠)

عدم توقيع جميع الشركاء على عقدى القسمة وكونها لا تصلح للاحتجاج بها على الطاعنين ليس من شأنه أن يحول دون وضع يد المطعون عليهم - شركاؤهم في الملكية على الأطيان موضوع العقدين وضعا مؤديا لكسب الملك ، ولا يمنع من أن يتخذ الحكم من هذين العقدين قرينة على ثبوت وضع اليد تضاف الى أقوال شهودى الإثبات .

( نقض جلسة ١٩٧١/٦/٢٤ س ٢٢ ص ٨٠٩ )

القسمة الفعلية للمال الشائع . صورتها . تصرف كل من الشركاء في جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته . إعتبار

م ٨٣٥

نصيب كل منهم هو هذا الجزء الذى تصرف فيه . المتقاسم يعد مالكا وحده للحصة المفروزة من وقت أن تملك فى الشيوع .

القسمة الفعلية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تتحقق فى صورة ما إذا تصرف أحد الملاك المشتاعين فى جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته ثم ينهج نهجه سائر الشركاء ويتصرف كل منهم فى جزء مفرز يعادل حصته فى المال الشائع ، فيستخلص من تصرفاتهم هذه ضمنا أنهم إرتضوا قسمة المال الشائع فيما بينهم على الوجه الذى تصرفوا على مقتضاه ، ويكون نصيب كل منهم هو الجزء المفرز الذى سبق له أن تصرف فيه . ويعتبر المتقاسم طبقا لما تقضى به المادة ٨٤٣ من القانون المدنى مالكا وحده للحصة المفروزة التى آلت اليه من وقت ان تملك فى الشيوع وأنه لم يملك غيرها فى بقية الحصص .

(الطعن رقم ١١ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/٢/٢٥ من ٢٦ ص ٤٧٨)

للولى قسمة المال الشائع بالتراضى نيابة عن أولاده القصر . لا حاجة لاستئذان محكمة الأحوال الشخصية أو موافقتها . علة ذلك . المواد ٨٣٥ مدنى و ٤٠ و ٤٠ مرسوم بق ١١٩ لسنة ١٩٥٢ بشأن الولاية على المال .

النص فى المادة ٨٣٥ من القانون المدنى على أنه « للشركاء ، إذا إنعقد اجماعهم ، أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التى يرونها فإذا كان بينهم من هو ناقص الأهلية وجبت مراعاة الإجراءات التى يفرضها القانون ، وفى المادة الرابعة من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ بأحكام الولاية على المال على أن يقوم الولى على رعاية أموال القاصر وله إدارتها وولاية التصرف فيها مع مراعاة الأحكام المقررة فى هذا القانون ، وفى المادة ٤٠ منه على أن « على الوصى أن يستأذن المحكمة فى قسمة مال القاصر بالتراضى يدل مع خلو نصوص هذا القانون من قيد مماثل بالنسبة للولى فى مجال القسمة على أن يجرى القسمة بالتراضى عن أولاده القصر دون

م ٨٣٥

حاجة لإستئذان محكمة الأحوال الشخصية أو الحصول على موافقتها على مشروع تلك القسمة .

(الطعن رقم ٧٠٢ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/١١/٦ ص ٣٦ ص ٩٧٠)

المشتري لجزء مفرز من العقار الشائع . إعتبار القسمة اللاحقة بين الشركاء حجة عليه ولو لم يكن طرفا فيها . أثر ذلك ارتباط حقه بالجزء الذى يختص به البائع له من الشركاء بموجب القسمة.

(الطعن رقم ١٤١ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/١٠/٢٣ ص ٤٢ ص ١٥٢٥)

المشتري نقدر مفرز من العقار الشائع . لا يجوز له طلب التسليم مفرزا ولو كان عقده مسجلا إلا برضاء باقى الشركاء جميعا أو ثبوت حصول قسمة نافذة ووقوع القدر المبيع فى نصيب البائع له . علة ذلك.

(الطعن رقم ٢٩٧٣ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٣ ص ٤٤ ص ٤٩٤)

إقامة الشريك على الشيوع بناء على جزء من العقار الشائع يعادل نصيبه . ليس للشريك الآخر سوى طلب قسمة العقار وترتيب حقه على ما يظهر منها . تجاوز البناء لنصيب الشريك البانى . أثره . اعتباره بانياً فى ملك غيره بسوء نية فيما جاوز حصته.

(الطعن رقم ٣٩٥٢ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٧/١٢/٢٧ ص ٤٨ ص ١٥٥٨)

وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن نص المادة ٨٣٥ من القانون المدنى على أن للشركاء إذا إنعقد إجماعهم ، أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التى يرونها ..... ، مؤداه إن القسمة التى لا يجمع عليها الشركاء لا يترتب عليها إنهاء حالة الشيوع إلا أن عقد القسمة الذى يوقعه بعضهم - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يعتبر باطلا وهو أن كان لا يصلح للإحتجاج به على من لم يوقعه إلا أنه تعتبر ملزما لكل من وقع ولايجوز لأحد منهم التحلل من التزامه بحجة تخلف أحد الشركاء عن التوقيع ويظل العقد قائما وللشريك الذى لم يوقعه الحق فى



م ٨٣٥

إقراره متى شاء ويكون ذلك لورثته من بعده . لما كان ما تقدم ، وكان واقع الدعوى أن الطاعن قدم لمحكمة الموضوع بدرجةيتها عقد قسمة مؤرخ ١٩٨٦/٤/٢٥ محرر بينه وبين المطعون عليها الأولى ولم تنازع في صحة توقيعها عليه كما انه موقع من المطعون عليه الثاني ونص فيه على أن نصيبها الشرعى فى تركه مورثها فى الأرض الزراعية مساحة ٢٠ ط وأنها وقد وضعت يدها عليها - حسبما جاء بتقرير لجنة الخبراء - وقد تمسك الطاعن بهذا أمام محكمة الموضوع ، وإذ لم يعرض الحكم المطعون فيه لدفاعه هذا بشأن عقد القسمة آنف الذكر ونسبية أثر الإقرار المؤرخ ١٩٩٧/١١/٢٤ والمنسوب صدوره عن المطعون ضده الثاني ومدى إمكان الاحتجاج بما ورد فيه على الطاعن ، وأقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف الذى قضى بثبوت ملكية المطعون ضدها الأولى لنصيبها الشرعى حسبما جاء بعقد القسمة بين الورثة جميعا تأسيساً على توافق العقد الأخير وماتضمنه الإقرار المؤرخ ١٩٩٧/١١/٢٤ ، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بالقصور فى التسبيب والخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٤٦١ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٩ لم ينشر بعد)

(١) اذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع ، فعلى من يريد الخروج من الشروع ان يكلف باقى الشركاء الحضور أمام المحكمة الجزئية .

(٢) وتندب المحكمة - أن رأّت وجها لذلك - خبيراً أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصاً ان كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قسمته .

#### التصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٩٠ سورى و ٨٤٥ لىبى و ١٠٧٢ عراقى و ٩٤٢ لبنانى .

#### أحكام القضاء:

للشريك على الشيوع فى عدة عقارات أن يبيع حصة شائعة فى بعض العقارات ، واذا سجل المشتري عقده انتقلت اليه حصة البائع فى هذا البعض من العقارات شائعاً ، ويصبح المشتري دون الشريك البائع هو صاحب الشأن فى القسمة التى تجرى بخصوص هذه الأعيان اتفاقاً أو قضاءً ، فاذا تجاهله شركاؤه وأجروا قسمة هذه الأعيان مع الشريك الذى باع نصيبه بعقد مسجل ، فلا يجوز الاحتجاج بهذه القسمة على المشتري الذى سجل عقده قبل تسجيل عقد القسمة ، ولا يغير من ذلك ان يكون الشريك البائع قد باع أكثر من نصيبه فى بعض العقارات المشتركة ، ذلك لأن البيع يعتبر صحيحاً نافذاً فى القدر الذى يملكه البائع - والمشتري دون البائع - هو الذى يستطيع التحدث عن هذا القدر اذا ما أراد الشركاء قسمة العقارات المشتركة .

( نقض جـلسـة ٢٠/١٠/١٩٥٥ ص ٦ ص ١٣٧٥ )

م ٨٣٦

إذا كانت المحكمة قد نذبت الخبر لفرض وتجنيب نصيب المدعين طالبى القسمة والخصم الثالث الذى انضم اليهم بينما لم يطلب أحد من المدعى عليهم فرز وتجنيب نصيب له ، فلا تشريب على الخبر إذا قام بفرز وتجنيب نصيب المدعين وأبقى المدعى عليهم على الشيوع .

( نقض جلسة ١٩٥٦/٥/٣١ ج ١ فى ٢٥ عام ١٩٢٢ ص ٦٢٢ )

أوجبت المادة الأولى من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ تسجيل جميع العقود التى من شأنها انشاء حق ملكية أو أى حق عيني آخر أو نقله أو تغييره ، ومؤدى ذلك ان حق الملكية لا ينتقل من البائع الى المشتري الا بالتسجيل والى ان يتم هذا التسجيل يبقى البائع مالكا للعقار ، ويكون بالتالى هو الملتزم فى كل دعوى تتعلق بالعقار ، ولما كان الخصم فى دعوى القسمة هو الشريك المالك عملا بالمادة ٤٥٢ مدنى « قديم » التى تحكم هذا النزاع وكان يبين من الوقائع التى أثبتها الحكم المطعون فيه ان دعوى القسمة رفعت من الطاعنين على المطعون عليه الثانى الذى كان مالكا للعقار والشريك الواجب اختصاصه ، وكان مجرد شراء المطعون عليه الأول لحصة المطعون عليه الثانى الارثية فى هذا العقار وقيامه بتسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يترتب عليه نقل الملكية ، اذ الملكية لا تنتقل إليه بتسجيل الحكم الصادر فى الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه اذ خالف هذا النظر يكون قد أخطأ فى القانون بما يستوجب نقضه .

( نقض جلسة ١٩٦٠/٤/٢١ س ١١ ص ٣٢٤ )

المشتري لحصة شائعة فى عقار بعقد مسجل . هو صاحب الشأن فى القسمة التى تجرى لهذا العقار ، إجراء القسمة مع الشريك البائع لنصيبه . أثره . عدم جواز الإحتجاج بهذه القسمة على المشتري الذى سجل عقده قبل تسجيل حكم القسمة .

( الطعن رقم ٧٩ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤ س ٢٦ ص ١٦٧٨ )

الغير فى حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقارى . تعريفه . تسجيل المشتري لحصة شائعة ، عقده قبل تسجيل عقد القسمة . إعتباره من الغير ولا يحتج عليه بهذه القسمة . أثر ذلك .



م ٨٣٦

الغير فى حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقارى هو من تلقى حقا عينيا على العقار على أساس أنه مازال مملوكا على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة ، فالمشتري لحصة شائعة من أحد الشركاء على الشيوع إذا سجل عقده قبل تسجيل عقد القسمة ، يعتبر من الغير وبالتالي لا يحتج عليه بهذه القسمة . ويكون هو دون البائع له صاحب الشأن فى القسمة التى تجرى بخصوص هذا العقار ، وله ان يطلب إجراء قسمة جديدة، إذا لم يرتض القسمة التى تمت دون أن يكون طرفا فيها .

(الطعن رقم ١١٥٧ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٤/٢٨ س ٣٢ ص ١٣٠٤)

قسمة المال الشائع . ماهيتها . وضع القدر المباع شائعا تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به . عدم إعتباره قسمة للمال الشائع .

قسمة المال الشائع تتم بتعيين جزء مفرز من هذا المال لكل شريك لينفرد بملكيته دون باقى الشركاء، والتسليم الفعلى للمبيع فى البيع على الشيوع وعلى ما جرى به نص المادة ٢٣٥ من القانون المدنى . يتم بمجرد وضع القدر المباع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به خلفا للبائع فى حقوقه وهو ما لا تنتهى به حالة الشيوع ولا يعتبر قسمة للمال الشائع .

(الطعن رقم ١٠٤ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٥/٢/٧ س ٣٦ ص ٢٢٥)

إذ كان التسليم الفعلى للحصة الشائعة لصاحبها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يتم بوضعها تحت تصرفه بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها وهو ما لا تنتهى به حالة الشيوع ولا يعتبر قسمة للمال الشائع ، فإن الحكم المطعون فيه إذا رفض طلب الطاعن تسليمه القدر المقضى بأحقيته فى أخذه بالشفعة شائعا لمجرد القول بأن ذلك يترتب عليه إفراز جزء من المال الشائع يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤٨٢ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٦/٦/١٢)

### مادة ٨٣٧

(١) يكون الخبير الحصص على أساس أصغر نصيب حتى لو كانت القسمة جزئية ، فان تعذرت القسمة على هذا الأساس جاز للخبير ان يجنب لكل شريك حصته .

(٢) وإذا تعذر ان يختص أحد الشركاء بكامل نصيبه عينا، عرض بمعدل عما نقص من نصيبه .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٩٠ - ٧٩١ سوري و ١٠٧٢ عراقي و ٩٤٢ لبناني .

#### أحكام القضاء:

إذا وافق أحد الشركاء أمام محكمة أول درجة على اجراء القسمة بطريق التجنيب فلا يجوز له ان يرجع امام محكمة ثاني درجة في هذا ويطلب اجراء القسمة بطريق القرعة .

( نقض جلسة ١٩٥٦/٥/٣١ س ٧ ص ٦٢٢ )

(١) تفصل المحكمة الجزئية في المنازعات التي تتعلق بتكوين الحصص وفي كل المنازعات الأخرى التي تدخل في اختصاصها .

(٢) فاذا قامت منازعات لا تدخل في اختصاص تلك المحكمة كان عليها ان تحيل الخصوم الى المحكمة الابتدائية ، وأن تعين لهم الجلسة التي يحضرون فيها وتقف دعوى القسمة الى ان يفصل نهائيا في تلك المنازعات .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٩٢ سوري .

أحكام القضاء :

مفاد نص المادة ٨٣٨ من القانون المدني ان اختصاص محكمة المواد الجزئية الاستثنائي في دعاوى القسمة قاصرا على المنازعات المتعلقة بتكوين الحصص أما غير ذلك من المنازعات الأخرى فلا تختص به الا اذا كان يدخل في اختصاصها العادي .

( نقض جلسة ١٩٦٢/١/٢٥ س ١٣ مج فني مدني ص ١٠٤ )

الحكم بوقف دعوى القسمة استنادا الى المادة ٢٩٣ من قانون المرافعات حتى يفصل في النزاع القائم بشأن الملكية . قضاء ضمني بعدم اختصاص المحكمة الجزئية بنظر هذا النزاع . المادة ٨٣٨ من القانون المدني تلزم المحكمة الجزئية بالفصل في منازعات الملكية التي تدخل في اختصاصها .

قول الحكم بأن الفصل في القسمة لا يكون الا بعد الفصل نهائيا في المنازعات القائمة بشأن الملكية واستناده في القضاء بوقف دعوى القسمة الى نص المادة ٢٩٣ من قانون المرافعات التي لا يكون وقف السير



م ٨٣٨

فى الدعوى بالتطبيق لها الا اذا كانت المسألة الأولية التى رأت المحكمة تعليق حكمها على الفصل فيها خارجة عن اختصاصها الوظيفى أو النوعى، كل ذلك يفيد ان المحكمة الجزئية رأت أنه غير مختصة بنظر النزاع بشأن الملكية وان قضاء المحكمة الجزئية بوقف السير فى دعوى القسمة انما بنى على عدم اختصاصها بنظر هذا النزاع وبذلك تضمن قضاء ضمينا بعدم الاختصاص والا فلو أنها رأت نفسها مختصة بنظر هذا النزاع لفصلت فيه ولما لجأت لوقف السير فى الدعوى حتى يفصل فيه من محكمة أخرى ذلك ان المادة ٨٣٨ من القانون المدنى تلزم المحكمة الجزئية المطلوب منها اجراء القسمة الفصل فى كل المنازعات التى تدخل فى اختصاصها ولا تجيز لها ان تقف دعوى القسمة الى ان يفصل نهائيا فى تلك المنازعات الا اذا كانت خارجة عن اختصاصها .

(الطعن رقم ٢٣٢ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٦/٣/١٩٦٧ س ١٨ ص ٦٧٢)  
دعوى قسمة المال الشائع . قيام الحكم الصادر فيها على ثبوت ملكية الشركاء لما يطلبون قسمته من هذا المال . إعتبارها بهذه المثابة من قبيل المطالبة بالحق . أثره . رفع الشريك فى المال الشائع لهذه الدعوى يترتب عليه سقوط دعواه بالحيازة السابق رفعها .

إذ كان القضاء فى دعوى قسمة المال الشائع هو حكم يؤثر فى الملكية وتترتب عليه حقوقه لأن الهدف منها إما بيع المال الشائع بطريق المزايدة العلنية فى حالة عدم إمكان قسمته عينا أو إمكان ذلك بإحداث نقص كبير فى قيمته ثم قسمة الثمن الذى يرسو به المزداد على الشركاء وإما قسمة المال الى حصص أو التجنيب بما يستتبع أن يثبت كل شريك أصل ملكيته لحصته الشائعة فى هذا المال وتتسع معه هذه الدعوى بالتالى للفصل فى المنازعات التى قد تثور حول هذه الملكية وذلك على النحو الذى بينته المادة ٨٣٨ من القانون المدنى . فإن مفاد ذلك أن الحكم فيها يقوم على ثبوت ملكية الشركاء لما يطلبون قسمته من هذا المال مما تعد معه بهذه المثابة من قبيل المطالبة بالحق ، لما كان ما تقدم فإن رفع الشريك فى المال الشائع لهذه الدعوى يترتب عليه سقوط إدعائه بالحيازة الذى يكون قد أقام به الدعوى قبل رفعه دعوى القسمة .

(الطعن رقم ٨٥٢ لسنة ٦١ ق - جلسة ٩/١١/١٩٩٥ س ٤٦ ص ١٠٩٨)

م ٨٣٩ ، ٨٤٠

### مادة ٨٣٩

(١) متى انتهى الفصل في المنازعات وكانت الحصص قد عيّنت بطريق التجنيب ، أصدرت المحكمة الجزئية حكماً باعطاء كل شريك النصيب المقرّر الذي آله .

(٢) فان كانت الحصص لم تعين بطريق التجنيب ، تجرى القسمة بطريق الاقتراع ، وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكماً باعطاء كل شريك نصيبه المقرّر .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٧٩٣ سورى و ٨٣٥ كويتى .

### مادة ٨٤٠

إذا كان بين الشركاء غائب أو كان بينهم من لم تتوافر فيه الأهلية ، وجب تصديق المحكمة على حكم القسمة بعد أن يصبح نهائياً . وذلك وفقاً لما يقرره القانون .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٧٩٤ سورى .

## مادة ٨٤١

إذا لم تمكن القسمة عينا، أو كان من شأنها أحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته . بيع هذا المال بالطريق المبينة في قانون المرافعات، وتقتصر المزايدة على الشركاء إذا طلبوا هذا بالاجماع.  
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٩٥ سوري و ٨٤٥ لبي و ١٠٧٣ عراقي و ٩٤٢ لبناني و ٨٣٦ كويتي .  
أحكام القضاء :

في حالة بيع العقار بالمحكمة لتعذر قسمته بين الشركاء يجوز لكل أحد استئناف المزايدة بالتقرير بزيادة العشر سواء أكان من أرباب الديون المسجلة أو من الدائنين بسند واجب التنفيذ أم لم يكن .  
(جلسة ١٩٤٧/١١/٦ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ج ١ ص ٤٧٦)  
وإن كان قانون المرافعات القديم قد نص في المادة ٦٢٦ على أنه إذا لم تمكن قسمة العقار بغير ضرر يباع على حسب القواعد المقررة لبيع العقار إختيارا ، وكانت المادة ٦٢٠ مرافعات قديم تميز لكل صاحب عقار أن يبيعه بالمحكمة « بالأوجه المعتادة » بمقتضى شروط وروابط للبيع تودع مقدما قلم كتاب المحكمة إلا أن هذا لا يعنى إغفال طبيعة إجراءات بيع العقار لعدم إمكان قسمته عينا ، وأنها جزء من إجراءات دعوى القسمة التي يجب أن يكون جميع الشركاء أطرافا فيها فإذا حدد قاضي البيوع بناء على طلب الطالب البيع من الشركاء يوما للبيع وجب أن يعلن به جميع الشركاء بالطريق الذي يعلن به أى خصم فى أية دعوى ولا يكفى إمكان علمهم بما بنشر أو يلصق من إعلانات ... ويترتب على ذلك أن إغفال إعلان الشريك باليوم الذي يحدد للبيع سواء لأول مرة بعد الحكم بالبيع أو بعد شطب الدعوى موجب لبطلان الإجراءات التالية ومنها حكم رسو المزايدة وما يترتب عليه .

(جلسة ١٩٥١/١١/٢٩ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ج ٢ ص ٨٨٥)



(١) لدائني كل شريك أن يعارضوا في أن تتم القسمة عينا أو أن يباع المال بالمزاد بغير تدخلهم ، وتوجه المعارضة الى كل الشركاء ، ويترتب عليها الزامهم أن يدخلوا من عارض من الدائنين في جميع الاجراءات ، والا كانت القسمة غير نافذة في حقهم ويجب على كل حال ادخال الدائنين المقيدة حقوقهم قبل رفع دعوى القسمة .

(٢) أما اذا تمت القسمة ، فليس للدائنين الذين لم يتدخلوا فيها أن يطعنوا عليها الا في حالة الغش .

**النصوص العربية المقابلة:**

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربي المواد التالية:

مادة ٧٩٦ سورى و ٨٤٦ لىبى و ١٠٧١ عراقى و ١٤٣ و ٩٤٥ لبنانى و ٨٣٧ كويتى.

يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت اليه منذ أن تملك في الشيوع وأنه لم يملك غيرها شيئا في بقية الحصص .  
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٧٩٧ سورى و ٨٤٧ لىبى و ١٠٧٥ عراقى و ٩٤٦ لبنانى  
و ٨٣٨ كويتى .

أحكام القضاء :

اجراء القسمة لا يجعل للمتقاسم حقا فى الاستئثار بشمار  
الحصة التى خصصت له الا من وقت حصول القسمة - الثمار  
الناجئة حال الشيوع من حق الشركاء جميعا بنسبة حصة كل  
منهم .

الثمار التى تنتج من المال الشائع أثناء قيام الشيوع من حق الشركاء  
جميعا بنسبة حصة كل منهم واجراء القسمة بعد ذلك لا يجعل للمتقاسم  
حقا فى الاستئثار بشمار الحصة التى خصصت له الا من وقت حصول  
القسمة . ولا يقدح فى ذلك ما قضت به المادة ٨٤٣ من القانون المدنى من  
اعتبار المتقاسم مالكا للحصة التى آلت اليه منذ ان تملك فى الشيوع ذلك  
ان علة تقرير هذا الأثر الرجعى للقسمة هو حماية المتقاسم من الحقوق  
التي يربتها غيره من الشركاء على المال الشائع أثناء قيام الشيوع بحيث  
يخلص لكل متقاسم نصيبه المفرز الذى خصص له فى القسمة مطهرا من  
هذه الحقوق ويجب قصر أعمال الأثر الرجعى للقسمة فى هذا النطاق  
واستبعاده فى جميع الحالات التى لا يكون الأمر فيها متعلقا بحماية  
المتقاسم من تصرفات شركائه الصادرة قبل القسمة .

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٥/١١/٢٥ س ١٦ ص ١١٤٥)

م ٨٤٣

القسمة غير المسجلة . أثرها . اعتبار المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذى وقع فى نصيبه . عدم الاحتجاج بهذه الملكية على الغير الا اذا سجلت القسمة .

مؤدى المادة العاشرة من قانون الشهر العقارى انه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذى وقع فى نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقسم وأنه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير الا اذا سجلت القسمة .

(الطعن رقم ٢٩١ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٥/١/٣٠ ص ٢٦ ص ٣٠١)

القسمة الفعلية للمال الشائع . صورتها . تصرف كل من الشركاء فى جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته اعتبار نصيب كل منهم هو هذا الجزء الذى تصرف فيه المتقاسم يعد مالكا وحده للحصة المفرزة من وقت ان تملك فى الشيوع .

القسمة الفعلية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تتحقق فى صورة ما اذا تصرف أحد الملاك المشتاعين فى جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته ثم ينهج نهجه سائر الشركاء ويتصرف كل منهم فى جزء مفرز يعادل حصته فى المال الشائع ، فيستخلص من تصرفاتهم هذه ضمنا أنهم ارتضوا قسمة المال الشائع فيما بينهم على الوجه الذى تصرفوا على مقتضاه ويكون نصيب كل منهم هو الجزء المفرز الذى سبق له أن تصرف فيه . ويعتبر المتقاسم طبقا لما تقضى به المادة ٨٤٣ من القانون المدنى مالكا وحده للحصة المفرزة التى آلت اليه من وقت ان تملك فى الشيوع وانه لم يملك غيرها فى بقية الحصص .

(الطعن رقم ١١ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/٢/٢٥ ص ٢٦ ص ٤٧٨ )

قسمة المال الشائع . أثرها . تسجيل القسمة غير لازم فى العلاقة بين المتقاسمين . لزومه للاحتجاج به على الغير . اغفال الرد على وجود قسمة فعلية بين الشركاء . قصور .



م ٨٤٣

لما كان يترتب على قسمة المال الشائع افراز حصة الشريك فيه بأثر كاشف للحق لا منشئ له وفق ما تقرره المادة ٨٤٣ من التقنين المدني فيعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت اليه منذ ان تملك على الشيوع وأنه لا يملك غيرها في بقية الحصص ، وأن تسجيل القسمة غير لازم في العلاقة بين المتقاسمين على ما ينص عليه قانون الشهر العقاري ، ويعتبر كل متقاسم في علاقته بزملائه المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة لنصيبه بالقسمة ولو لم تسجل على خلاف الغير الذي لا يحتج عليه بها الا بتسجيلها ، ولما كان الحكم المطعون فيه لم يعن بالرد على ما تمسك به الطاعن بشأن حصول قسمة فعلية لأطيان المورث الأصلي ولم تقع أطيان النزاع ولا جزء منها ضمن ما اختص به مورث المطعون ضده الثاني مع كونه دفاعا جوهريا كان يتعين انتصدي نه ومناقشته ، اذ نو ثبتت انقصة لكان من الجائز ان يتغير وجه الرأي في الدعوى فانه يكون مشوبا بالقصور.

(الطعن رقم ٤٩٦ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/١١/٢٤ س ٢٦ ص ١٤٦٥)

قسمة المال الشائع رضاء أو قضاء . أثره . إعتبار المتقاسم مالكا لحصته المفرزة دون غيرها منذ بدء الشيوع . ثبوت ملكية المتقاسمين فيما بينهم ولو لم يكن للعقد مسجلا .

ذلك ان المادة ٨٤٣ من القانون المدني اذ نصت على أن يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت اليه منذ ان تملك في الشيوع وأنه لم يملك غيرها شيئا في بقية الحصص فقد دلت على أن القسمة مقررة أو كاشفة للحق سواء كانت عقدا أو قسمة قضائية لها أثر رجعي . فيعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت اليه منذ أن تملك في الشيوع وانه لم يمتلك غيرها في بقية الحصص وذلك حماية للمتقاسم من الحقوق التي يترتبها غيره من الشركاء على المال الشائع أثناء قيام الشيوع بحيث يخلص لكل متقاسم نصيبه المقرر الذي خصص له في القسمة مطهرا من هذه الحقوق وبرصفها من العقود الكاشفة فتثبت الملكية بمقتضاها فيما بين المتعاقدين بالعقد ذاته ولو لم يكن مسجلا .

لما كان ذلك وكان الثابت من اتفاق القسمة - المقدم - من الطاعن المؤرخ ١٩٥٧/٢/٨ أن ..... و ..... وهما من الشركاء على الشيوع المتقاسمين اختصا بالحصة الشائعة في العقار رقم .... دون باقي العقارات

م ٨٤٣

الخلفة عن المورث المرحوم الشيخ .... ومنها العقار موضوع النزاع ومن ثم تنفيذ القسمة ولو لم تسجل في حقهما ويحاجان بها ويمتنع عليهما التعرض للطاعن الذي اختص بعقار النزاع وتكون ملكية ..... في هذا العقار قد زالت بأثر رجعي الى وقت بدء الشروع لا من وقت القسمة ويكون البيع الصادر منه الى ..... الشهر برقم ..... بتاريخ ١٥/٩/١٩٦٠ وقد انصب على جزء في عقار النزاع بعد عقد القسمة غير نافذ في حق الطاعن المالك.

(الطعن رقم ٦٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١١/١٢/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٢٢٠)  
حكم القسمة . أثره . إعتبار كل من المتقاسمين مالكا للحصة التي آلت اليه دون بقية الحصص منذ بدء الشروع .

وفقا للمادة ٨٤٣ من القانون المدني يترتب على صدور حكم بالقسمة أن يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت اليه منذ أن تملك في الشروع وأنه لم يملك غيرها شيئا في بقية الحصص وأن ما يقضى به حكم القسمة ملزم لكافة الشركاء المتقاسمين الذين كانوا طرفا في دعوى القسمة بما حدده من نصيب لكل منهم .

(الطعن رقم ٣٧٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٢٦/٤/١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٠٥١)  
القسمة غير المسجلة . أثرها . إعتبار المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه . عدم الاحتجاج بهذه الملكية على الغير إلا إذا سجلت القسمة .

(الطعن رقم ٢٠٣ لسنة ٦١ ق - جلسة ٢٤/١١/١٩٩٣ لم ينشر بعد)  
القسمة غير المسجلة . أثرها . إعتبار المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه . عدم الاحتجاج بهذه الملكية على الغير إلا إذا سجلت القسمة .

(الطعن ١٣٠٩ و ١٤٤٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ٣١/١/١٩٩٥ س ٤٦ ص ٢٩٧)  
القسمة غير المسجلة . أثرها . إعتبار المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه . عدم الاحتجاج بهذه الملكية على الغير إلا إذا سجلت القسمة . مؤدى ذلك .

(الطعن رقم ٢٧٤٨ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٨/٦/١٩٩٥ س ٤٦ ص ٩٣٦)

## مادة ٨٤٤

(١) يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض ما قد يقع من تعرض أو استحقاق لسبب سابق على القسمة ، ويكون كل منهم ملزماً بنسبة حصته ان يعرض مستحق الضمان ، على ان تكون العبرة في تقدير الشئ بقيمته وقت القسمة فاذا كان أحد المتقاسمين معسراً ، وزع القدر الذي يلزمه على مستحق الضمان وجميع المتقاسمين غير المعسرين .

(٢) غير أنه لا محل للضمان اذا كان هناك اتفاق صريح يقضى بالاعفاء منه في الحالة الخاصة التي نشأ عنها ، ويمتنع الضمان ايضاً اذا كان الاستحقاق راجعاً الى خطأ المتقاسم نفسه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٩٨ سورى و ٨٤٨ لىبى و ١٠٧٦ عراقى و ٩٤٨ لبنانى و ٨٤١ ، ٨٤٢ كويتى .

أحكام القضاء:

القواعد التى تحكم ضمان البائع هى التى تحكم ضمان المتقاسم وعلى ذلك فالمتقاسم الذى يعلم وقت القسمة ان ما إختص به فيها مهدد بخطر الاستحقاق بسبب أحيط به علماً من طريق من تقاسم معه أو من طريق آخر لا يسوغ له فى حالة الإستحقاق ان يرجع على قسيمه إلا بقيمة ما استحق وقت القسمة ، لأن تعيين قيمة الأموال المستحقة فى عقد القسمة يقابل تعيين الثمن فى عقد البيع ، والمقرر فى أحكام عقد البيع ، على ما يستفاد من نص المادة ٢٦٥ من القانون المدنى القديم ، ان البائع لا يضمن سوى الثمن حتى كان المشتري عالماً وقت الشراء بسبب الاستحقاق ، وأنه مع هذا العلم لا حاجة الى شرط عدم الضمان ليمتنع على المشتري الرجوع على البائع بأى تعويض فى حالة الاستحقاق .

( نقض جلسة ١٠ / ١٠ / ١٩٤٦ جـ ٢ فى ٢٥ عاماً ص ٨٨٤ )



م ٨٤٤

لا يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض ما قد يقع من تعرض أو إستحقاق إلا فيما كان منهما لسبب سابق على القسمة ، فيمتنع الضمان إذا كان التعرض أو الاستحقاق لسبب لاحق للقسمة .

( نـقـض جـلسـة ٢٦ / ٤ / ١٩٦٢ من ١٣ ص ٥٠٢ )

وضع يد المالك على الشيوع على جزء مفرز من العقار يوازي حصته . لا يحق لأحد شركائه إنتزاع هذا القدر منه . حق هذا الشريك في طلب القسمة أو مقابل الانتفاع .

من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان للمالك على الشيوع إذا وضع يده على جزء مفرز من العقار يوازي حصته ، الحق في حماية وضع يده وليس من حق أحد الشركاء ان ينتزع منه هذا القدر بل كل ناك أن يطلب قسمة العقار أو يرجع على واضع اليد بما يقابل الانتفاع .

(الطعن رقم ٣٤١ لسنة ٣٩ ق - جلسة ٣ / ١٢ / ١٩٧٤ من ٢٥ ص ١٣٢٤)

الاتفاق في عقد القسمة على الإعفاء من الضمان . وجوب بيان سبب الإستحقاق بالذات المراد الإعفاء من ضمانه م ٨٤٤ / ٢ مدني .

مفاد نص المادة ٨٤٤ / ٢ من القانون المدني انه لا محل للضمان في القسمة إذا وجد شرط صريح في العقد يقضي بالإعفاء من الضمان وذكر في هذا الشرط سبب الإستحقاق بالذات المراد الإعفاء من ضمانه .

(الطعن رقم ٥١ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١ / ٤ / ١٩٧٥ من ٢٦ ص ٧٢٨)

من المقرر وفقا لنص المادة ٨٤٤ من القانون المدني ان المتقاسمين يضمنون بعضهم البعض ما قد يقع من تعرض أو - استحقاق لسبب سابق على القسمة ذلك لأن ضمان التعرض يقوم على أساس ان القسمة تقضي المساواة التامة بين المتقاسمين فإذا وقع لأحدهم تعرض أو استحقاق فقد إنتقلت هذه المساواة ووجب الضمان ، ومن المقرر أيضا ان تسجيل القسمة غير لازم في العلاقة بين المتقاسمين .

(الطعن رقم ٨٤٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٢ / ٣ / ١٩٨٥)

(١) يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي اذا أثبت أحد المتقاسمين انه قد لحقه منها غبن يزيد على الخمس ، على ان تكون العبرة في التقدير بقيمة الشئ وقت القسمة .

(٢) ويجب ان ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة . وللمدعى عليه ان يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد اذا أكمل للمدعى نقداً أو عينا ما نقص من حصته .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٧٩٩ سوري و ٨٤٩ لبي و ١٠٧٧ عراقي و ٩٤٧ ، ٩٤٩ ، ٢١٤ لبناني .

#### أحكام القضاء:

الغبن الذي يزيد على الخمس يعيب عقد القسمة ويجيز للشريك المغبون طلب نقضها ما لم يجزها صراحة أو ضمناً . تصرف هذا الشريك في كل أو بعض نصيبه بعد علمه بالغبن يمكن اعتباره اجازة ضمنية للقسمة متى دلت الظروف على اتجاه نيته الى التجاوز عن هذا العيب ، استخلاص ذلك من شئون محكمة الموضوع.

ان المادة ٨٤٥ من القانون المدني قد جعلت من الغبن الذي يزيد على الخمس عيباً في عقد القسمة يجيز بذاته للشريك المغبون طلب نقضها ولهذا الشريك ان يجيز القسمة التي لحقه منها غبن فتصبح بعد ذلك غير قابلة للنقض وهذه الاجازة كما تكون صريحة يجوز ان تكون ضمنية اذ القانون لم يشترط لتحقيقها صورة معينة . وتصرف الشريك المغبون في كل

م ٨٤٥

أو بعض نصيبه بعد علمه بالغبن الذي لحقه وظروفه يمكن ان يعتبر اجازة  
ضمنية للقسمة ونزولا منه عن حقه في طلب نقضها اذا دلت ظروف الحال  
على أن نيته قد اتجهت الى التجاوز عن هذا العيب والى الرضاء بالقسمة  
رغم وجوده ، وتقدير تلك الظروف وتعرف هذه النية من شئون محكمة  
الموضوع.

(الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/١٢/٥ س ١٩ ص ١٤٨٠)

الغبن في عقد القسمة بما يزيد على الخمس جواز رجوع  
المغبون على باقى المتقاسمين لا يغير من ذلك ان يكون سبب  
الإستحقاق قد إستبعد من أن يكون نسبيا للرجوع بالضمان.

جعلت المادة ٨٤٥ من القانون المدنى من الغبن الذى يزيد على  
الخمس عيبا فى عقد القسمة يجيز بذاته طلب نقضها ، ومن ثم فإذا وقع  
فى القسمة غبن بالمقدار الذى حدده القانون ، جاز للشريك المغبون ان يرجع  
على باقى الشركاء بالغبن حتى ولو كان سبب الاستحقاق قد إستبعد فى  
عقد القسمة من أن يكون سببا للرجوع بالضمان وذلك تحقيقا للمساواة  
بين المتقاسمين . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا  
النظر وذهب الى أن إسقاط الطاعنة حقها فى الضمان بالنسبة لخصتها فى  
العمارة يترتب عليه سقوط حقها فى طلب نقض القسمة للغبن فإنه يكون قد  
أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٥١ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/٤/١ س ٢٦ ص ٧٢٨)



(١) في قسمة المهايأة يتفق الشركاء على ان يختص كل منهم بنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع ، متنازلا لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء . ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد على خمس سنين . فاذا لم تشترط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد ، كانت مدتها سنة واحدة تتجدد اذا لم يعلن الشريك إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر أنه لا يرغب في التجديد .

(٢) واذا دامت هذه القسمة خمس عشرة سنة . انقلبت قسمة نهائية . مالم يتفق الشركاء على غير ذلك ، واذا حاز الشريك على الشيوع جزءا مفرزا من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة ، افترض ان حيازته لهذا الجزء تستند الى قسمة مهايأة.

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٠٠ سوري و ٨٥٠ لبي و ١٠٧٨ عراقي و ٨٤٣ كويتي .

#### أحكام القضاء:

قسمة المهايأة المكانية التي تدوم خمس عشرة سنة . صيرورتها قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك .  
القرينة الواردة في المادة ٨٤٦ / ٢ مدني .

وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٨٤٦ من القانون المدني تنقلب قسمة المهايأة المكانية التي تدوم خمس عشرة سنة الى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك ، كما اعتبر المشرع في الشق الأخير من تلك

م ٨٤٦

الفقرة حيازة الشريك على الشيوع لجزء مفرز من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة قرينة قانونية على ان حيازته لهذا الجزء تستند الى قسمة مهايأة مما مؤداه انه اذا لم يثبت عكس هذه القرينة فان حيازة الشريك على الشيوع لجزء مفرز من المال الشائع تؤدي الى ملكيته لهذا الجزء اعمالا لهذه القرينة وللحكم الوارد في صدر الفقرة الثانية من المادة ٨٤٦ المشار اليها .

(الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٦/٢٦ س ٢٠ ص ١٠٨٤)

ضرورة تسجيل القسمة العقارية النهائية التي تحولت اليها قسمة المهايأة حتى يمكن الاحتجاج بالملكية على الغير . حصول القسمة في هذه الحالة بحكم انقانون . لا يغني عن التسجيل . م ٢/١٠ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ .

اذا كان ما حازه الشريك وآلت اليه ملكيته عقارا فانه لا يمكن الاحتجاج بهذه الملكية على الغير الا بتسجيل القسمة النهائية التي تحولت اليها قسمة المهايأة . ولا يقدح في ذلك ان القسمة تحصل في هذه الحالة بحكم القانون اذ الفقرة الثانية من المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ توجب تسجيل كل قسمة عقارية حتى تكون حجة على الغير دون ان تفرق في ذلك بين القسمة العقارية التي تتم بالاتفاق أو بحكم القاضي أو بحكم القانون ، هذا الى أن الأعمال التحضيرية للمادة ٨٤٦ من القانون المدني صريحة في وجوب اتخاذ اجراءات الشهر العقاري بالنسبة للقسمة التي تتحول اليها قسمة المهايأة حيث ورد في قرار لجنة القانون المدني في محضر الجلسة السابعة والثلاثين ان النتائج العملية لحكم الفقرة الثانية تتحقق بالاتفاق أو عند النزاع بحكم ويتبع في أيهما اجراءات الشهر العقاري .

(الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٦/٢٦ س ٢٠ ص ١٠٨٤)

جواز تغيير صفة الحائز - بعد إنتهاء عقد قسمة المهايأة - بسبب وقتي الى حائز بقصد التملك . شرطه . مجابهة المالك بهذا القصد القاطع .

م ٨٤٦

يجوز تفسير صفة الحائز بعد انتهاء عقد قسمة المهايأة من حائز بسبب وقتى معلوم الى حائز بقصد التملك ، اذا جابه هذا الحائز باقى الملاك المشتاعين بما يفيد قصده القاطع فى التملك .

(الطعن رقم ١٢٧ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٥/١٩ س ٢١ ص ٨٦٢)

القواعد الواردة بالمادة ١/٨٤٦ من القانون المدنى الحالى - فى خصوص قسمة المهايأة المكانية - لا نظير لها فى القانون المدنى السابق . عدم جواز إعمالها على التصرفات السابقة على العمل بالقانون الحالى .

القاعدة الواردة بالمادة ١/٨٤٦ من التقنين المدنى القائم والتي تقضى بأنه اذا اتفق على قسمة المهايأة المكانية ولم تشترط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد ، كانت مدتها سنة واحدة تتجدد اذا لم يعلن الشريك الى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر انه لايرغب فى التجديد ، هى قاعدة مستحدثة لم يكن لها نظير فى التقنين المدنى الملقى ، فلا يجوز إعمالها بأثر رجعى على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقانون المدنى القائم .

(الطعن رقم ١٢٧ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٥/١٩ س ٢١ ص ٨٦٢)

كيف تتحقق القسمة الفعلية - تصرف الشركاء المشتاعين فى أنصبة مفرزة تعادل حصة كل منهم .

القسمة الفعلية تتحقق فى صورة ما اذا تصرف أحد الملاك المشتاعين فى جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته ، ثم ينهج نهجه سائر الشركاء ويتصرف كل منهم فى جزء مفرز يعادل حصته فى المال الشائع فيستخلص من تصرفاتهم هذه ضمنا أنهم ارتضوا قسمة المال الشائع فيما بينهم على الوجه الذى تصرفوا على مقتضاه ويكون نصيب كل منهم هو الجزء المفرز الذى سبق ان تصرف فيه .

(الطعن رقم ٢٩٣ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/١/٢٦ س ٢٢ ص ١٣٢)



م ٨٤٦

شرط تحول قسمة المهايأة المكانية الى قسمة نهائية.

يشترط وفقا للمادة ٢/٨٤٦ من القانون المدنى حتى تتحول قسمة المهايأة المكانية الى قسمة نهائية ان تدوم حيازة الشريك للجزء المفرز من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة ، وأن لا يكون الشركاء قد اتفقوا مقدما على خلاف ذلك .

(الطعن رقم ٢٩٣ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/١/٢٦ ص ٢٢ (١٣١)

قسمة المهايأة المكانية لا تتحول الى قسمة نهائية وفقا للمادة ٢/٨٤٦ من القانون المدنى إلا بدوام حيازة الشريك للجزء المفرز من المال الشائع مدة خمسة عشر سنة ، مالم يتفق الشركاء مقدماً على خلاف ذلك.

(الطعن رقم ٨٨١ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨١/٣/١٩ ص ٣٢ (٨٧١)

من المقرر بنص المادة ٨٤٦ من القانون المدنى انه « فى قسمة المهايأة يتفق الشركاء على ان يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته فى المال الشائع متنازلاً لشركائه فى مقابل ذلك عن الانتفاع بباقى الأجزاء . ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد على خمسة سنين فإذا لم تشرط مدة ، أو إنتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل إتفاق جديد كانت مدتها سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلن الشريك الى شركائه قبل إنتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر انه لا يرغب فى التجديد ..... » وكان مؤدى هذا النص ان قسمة المهايأة تقوم على انفراد الشريك بمنفعة جزء مفرز من المال الشائع فى مقابل تنازله عن الانتفاع بباقى الأجزاء طول مدة سريان المهايأة .

(الطعن رقم ٢٣٤٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٧/١/٦ )

النص فى المادة ٨٤٦ من القانون المدنى على أن « ١ - فى قسمة المهايأة يتفق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته فى المال الشائع متنازلاً لشركائه فى مقابل ذلك عن الانتفاع بباقى الأجزاء ..... ٢ وإذا دامت هذه القسمة خمس عشرة سنة إنقلبت قسمة

م ٨٤٦

نهائية مالم يتفق الشركاء على غير ذلك . مفاده ان حيازة الشريك على الشيوع بالاتفاق مع باقى الشركاء لجزء مفرز يوازى حصته من المال الشائع مدة خمس عشر سنة تنقلب بها قسمة المهايأة المكانية الى قسمة نهائية تؤدى الى ملكيته لهذا الجزء مالم يتفق الشركاء على غير ذلك .

(الطعن رقم ١٠٥٨ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/٤/٢١ )

قسمة المهايأة بين الشركاء على الشيوع . ماهيتها . الايجار الصادر من الشريك عن الجزء المفرز الذى إختص به نفذ فى حق باقى الشركاء . الايجار الصادر منهم بعد القسمة ولو كانوا أصحاب الأغلبية غير نافذ فى مواجهته لهذا الشريك الاحتجاج بهذه القسمة قبل المستأجر ولو لم يكن عقد القسمة مشهرا بالمادتان ١/٨٤٦ و ٨٤٨ مدنى .

(الطعن رقم ١٠٣٠ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/١٢/٦ س ٤٠ ص ٢٦٩)

قسمة المهايأة المكانية التى تدوم خمس عشر سنة . صيرورتها قسمة نهائية مالم يتفق الشركاء على غير ذلك . الفرض الوارد فى المادة ٢/٨٤٦ مدنى .

(الطعن رقم ٢٠٣ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٢٤ )

قسمة المهايأة التى تدوم خمس عشرة سنة ، صيرورتها نهائية مالم يتفق الشركاء على غير ذلك . م ١/٨٤٦ مدنى .

يشترط وفقا لنص المادة ١/٨٤٦ من القانون المدنى حتى يتحول عقد قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية أن يستمر خمسة عشرة سنة وأن لا يكون الشركاء قد اتفقوا مقدماً على خلاف ذلك .

(الطعن ٥٤٢٤ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٤/١٠/١٩ س ٤٥ ص ١٢٦٥ )

قسمة المهايأة بين الشركاء على الشيوع . ماهيتها . الإيجار الصادر من الشريك عن الجزء المفرز الذى إختص به نافذ فى حق

م ٨٤٦

الشركاء . الإيجار الصادر منهم بعد القسمة ولو كانوا أصحاب الأغلبية غير نافذ في مواجهته . لهذا الشريك الاحتجاج بهذه القسمة قبل المستأجر ولو لم يكن عقد القسمة مشهراً . المادتان ٨٤٦ / ١ ، ٨٤٨ مدنى .

نص الفقرة الأولى من المادة ٨٤٦ والمادة ٨٤٨ من القانون المدنى - يدل على أن للشركاء على الشيوع فى الملكية أن يتفقوا على قسمة المهايأة لمدة معينة فيقسمون المال بينهم قسمة منفعة لا قسمة ملك فيختص كل منهم بجزء مفرز يعادل حصته فى المال الشائع فيستقل بإدارته واستغلاله والإنتفاع به سواء بنفسه أو بواسطة غيره دون باقى الشركاء ذلك أن الشريك بمقتضى هذه المهايأة يحصل على نصيب باقى الشركاء فى منفعة الجزء الذى اختص به فى مقابل حصول الشركاء على نصيبه هو فى منفعة الأجزاء المفرزة الأخرى ، ويعتبر الشريك مؤجراً لمنفعة حصته ومستأجراً لمنفعة حصص الباقى من الشركاء ، وتطبق القواعد الخاصة بالإيجار فيما يتعلق بحقوقه والتزاماته وجواز الاحتجاج بالقسمة على الغير ، ويكون له تأجير الجزء المفرز الذى اختص به إيجاراً نافذاً فى حق باقى الشركاء الذين يمتنع عليهم ممارسة هذا الحق لالتزامهم بضمان عدم التعرض ولو كانوا أصحاب أغلبية الحصص فى ملكية المال الشائع وتكون الاجارة الصادرة منهم للغير غير نافذة فى مواجهة الشريك صاحب الحق فى استغلال وإدارة هذا الجزء ، ويحق لهذا الشريك أن يحتج بهذه انقسمة قبل الغير الذى استأجر من باقى الشركاء بعد القسمة ولو لم يكن عقد القسمة مشهراً ، إذ يعتبر الشريك فى حكم المستأجر لهذا الجزء وطبقاً للقواعد الخاصة بعقد الإيجار فإنه لا يلزم شهره للاحتجاج به على الغير .

( الطعن ٦٢٧١ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٧/٦/١٩٩٦ م ٤٧ ص ١٠٤٦ )

قسمة المهايأة بين الشركاء على الشيوع . ماهيتها . الإيجار الصادر من الشريك عن الجزء المفرز الذى اختص به . نافذ فى حق باقى الشركاء . الإيجار الصادر منهم بعد القسمة ولو كانوا أصحاب الأغلبية غير نافذ فى مواجهته . لهذا الشريك الاحتجاج



م ٨٤٦

بهذه القسمة قبل المستأجر ولو لم يكن عقد القسمة مشهراً .  
م ٨٤٦ / ١ مدنى .

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٨٤٦ من القانون المدنى يدل على أن للشركاء على الشيوع فى الملكية أن يتفقوا على قسمة المهايأة لمدة معينة فيقسموا المال بينهم قسمة منفعة لا قسمة ملك فيختص كل منهم بجزء مفرز يعادل حصته فى المال الشائع فيستقل بإدارته واستغلاله والإنتفاع به سواء بنفسه أو بواسطة غيره دون باقى الشركاء . ذلك أن الشريك بمقتضى هذه المهايأة يحصل على نصيب باقى الشركاء فى منفعة الجزء الذى اختص به إيجاراً نافذاً فى حق باقى الشركاء الذين يمتنع عليهم ممارسة هذا الحق لالتزامهم بضمان عدم التعرض ولو كانوا أصحاب أغلبية الحصص فى ملكية المال الشائع وتكون الإجارة الصادرة منهم للغير غير نافذة فى مواجهة الشريك صاحب الحق فى استغلال وإدارة هذا الجزء ويحق لهذا الشريك أن يحتج بهذه القسمة قبل الغير الذى استأجر من باقى الشركاء بعد القسمة ولو لم يكن عقد القسمة مشهراً .

( الطعن رقم ٨٦٩ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٤ - ٤٨ ص ٧٢٤ )

ولما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بسقوط حق الطاعن فى أخذ الأطيان موضوع النزاع بالشفعة على ما أورده فى أسبابه من أن ( الثابت من تقريرى الخبير أمام أول درجة والمنتدب من هذه المحكمة أن هناك قسمة حدثت بين المستأنف وأخوته جميعاً بما فيهم المستأنف ضدّهما الأول والثانى منذ وفاة والدهم فى ١/٨/١٩٦٠ ، وأن كلاً منهم قام بعد ذلك بتأجير المساحة التى تخصه ، كما أن بعضهم تصرف بالبيع فى المساحة التى تخصه ، وقد تصرف المستأنف ضدّهما الأول والثانى بمقتضى ذلك بالبيع فى الأطيان المشفوع فيها ، وإذ كان ذلك فإن المستأنف لم يعد مالكاً وقت طلبه الأخذ بالشفعة وحتى الحكم فى الدعوى ، ومن ثم يكون الحكم المستأنف فى محله للأسباب التى بنى عليها ) ، وكان الثابت من الحكم الأخير أنه أقام قضاءه على أن ( المحكمة تقتنع بحدوث قسمة أنهت حالة الشيوع ، وتستمد اقتناعها من أقوال جميع الشهود الذى استمع إليهم الخبير بمحضر أعماله إذ جاءت أقوالهم متفقة قاطعة الدلالة

على حدوث القسمة ، وتضمن المحكمة لهذه الأقوال التي لم يطعن عليها  
 بشفة مطعن ، كما أن أياً من المدعى أو المدعى عليهما الأول والثاني لم  
 ينف حدوث القسمة التي أجمع الشهود على حدوثها ، أو ينفي الأدلة  
 التي ساقها المدعى عليهم الثالث والرابع والخامس تدليلاً على حدوث  
 القسمة واختصاص كل شريك بحصته مفرزة ) ، لما كان ذلك وكان الثابت  
 في تقرير الخبير المندوب من محكمة أول درجة أنه أورد - أن أياً من  
 الخصوم لم يقدم له مستندات قاطعة تفيد حدوث قسمة بين ورثة .....  
 مورث الطاعن والمطعون ضدهما الأول والثاني ، ومن ثم فإن الطاعن يكون  
 شريكاً على الشيوع في الأتيان المشفوع فيها ، كما ثبت من الإطلاع على  
 تقرير الخبير المندوب من محكمة الاستئناف أنه خلص إلى أن الطاعن أحد  
 الملاك المشتاعين في الأتيان موضوع النزاع ، وأن حالة الشيوع ظلت قائمة  
 حتى تاريخ إيداعه لتقريره ، وأن ما ورد في هذا التقرير منسوباً إلى من  
 سمعهم الخبير من رجال الإدارة والجيران أن مؤداه أن المورث المذكور كان  
 يؤجر تلك الأتيان للمطعون ضدهم من الثالث حتى الأخير ، وبعد وفاته  
 قام كل من ورثته بتأجير نصيبه شفوياً وأنهم أنابوا عنهم في ذلك  
 وكيل الدائرة ..... الذي كان يقوم بتحصيل الأجرة ويوزعها عليهم ،  
 فإن ما خلصت إليه محكمة الموضوع بدرجةها من أن حالة الشيوع بين  
 الطاعن وشقيقه المطعون ضدهما الأول والثاني قد انتهت بحدوث قسمة  
 بينهم يكون مخالفاً للثابت في الأوراق ، وغير مطابق للحقيقة التي  
 تضمنها عقد البيع المشفوع فيه نفسه فيما اشتمل عليه من إقرار طرفيه -  
 المطعون ضدهم - من أن البيع ورد على حصة شائعة في مساحة أكبر ، وإذا  
 كانت حالة الشيوع بين الشركاء لا تنتهي إلا باتجاه إرادتهم جميعاً إلى  
 قسمة المال الشائع قسمة نهائية ، وكان قيام أى منهم بتأجير المال الشائع  
 كله أو بعضه لا يعتبر دليلاً على حصول القسمة ، فإن الحكم المطعون فيه  
 - فضلاً عن مخالفته الثابت في الأوراق - يكون معيباً بالخطأ في تطبيق  
 القانون ، وإذا حجب هذا الخطأ عن التحقق من توافر باقي شروط الأخذ  
 بالشفعة ، فإنه يكون مشوباً بقصور يطله ويوجب نقضه لما سلف ذكره من  
 وجوه النعي دون حاجة لمناقشة باقيها .

( الطعن رقم ٥٦١٨ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٩ / ٥ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد )

## مادة ٨٤٧

تكون قسمة المهايأة أيضا بأن يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع المال المشترك ، كل منهم لمدة تناسب مع حصته .

## النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٠١ سوري و ٨٥١ لبي و ١٠٧٠ عراقي و ٨٣٠ لبناني و ٨٤٤ كويتي .

## أحكام القضاء :

إذا كانت المحكمة قد تبينت من وقائع الدعوى ان الشريكين في ماكنة للرى والطحن قد استغلاها مدة من الزمن بالطريقة المتفق عليها في عقد الشركة ثم عدلا عن هذه الطريقة الى طريقة أخرى ، ثم اختلفا بعد ذلك على طريقة الاستغلال فاضطر أحدهما الى استغلالها بطريقة المهايأة الزمنية اذ كانت هذه هي الطريقة الوحيدة الممكنة فانه لا يكون هناك من حرج في عدم التعويل على الطريقة الواردة في العقد بعد ثبوت العدول عنها ، ويجوز للمحكمة ان تثبت حصول الانتفاع بطريقة أخرى معينة بجميع وسائل الاثبات ، إذ الأمر أصبح متعلقا بواقعة مادية .

(جلسة ١٩٤٣/١/٢١ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما جـ ١ ص ٦٨٩)

مقتضى المادة ٨٤٧ من القانون المدني هو ان قسمة المهايأة الزمنية للمال الشائع لا تنهى حالة الشيوع بين الشركاء فيه ولا تعدو الغاية منها تنظيم علاقة هؤلاء الشركاء لإقتسام منفعة ذلك المال بأن يتناوبوا الانتفاع به كل منهم مدة مناسبة لحصته فيه بما يعنى مقايضة انتفاع بانتفاع كما هو الحال في عقد الايجار . وإذ تقضى المادة ٨٤٨ التالية للمادة السالفة الذكر بخضوع قسمة المهايأة من حيث حقوق والتزامات المتقاسمين لأحكام عقد الايجار الا فيما يتعارض مع طبيعة هذه القسمة فإن مؤدى هذين



م ٨٤٧

النصين ان يلتزم الشريك المهايئ كما يلتزم المستأجر طبقا لنصوص القانون المدني في الايجار بأن يرد العين المشتركة لشركائه فيها بعد إنتهاء نوبته في الانتفاع بها وإلا كان غاصبا ويلزم بتعويض هؤلاء الشركاء عما يصيبهم من ضرر .

(الطعن رقم ٦٦ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٢/١١ ص ٢٠٨ (٢٩٨)

قسمة منفعة وحدات العقار قسمة مهايأة مكانية مع بقاء الشيوع قائما في ملكية الأرض والأجزاء المشتركة والمستحدثة . لا يترتب عليه تحول القسمة المكانية الى قسمة نهائية أو زوال حالة الشيوع . أثره . للشريك طلب الأخذ بالشفعة بوصفه شريكا على الشيوع في هذا العقار ولو استمرت القسمة خمس عشر سنة .

إذ كان البين من عقد قسمة العقار محل التداعي أن طرفيه تراضيا على أن يختص الطرف الأول بالانتفاع بالدور الأول فوق الأرضى بكافة أوجه الانتفاع بالإضافة الى الغرفتين الكائنتين أسفل الدور الأرضى وأن يختص الطرف الثانى بالانتفاع بكامل الدور الأرضى والحديقة وعلى أنه اذا أراد الطرف الأول تكملة الدور الأول فوق الأرضى على نفقته ، يكون له الانتفاع بهذه التكملة أيضا إنتفاعا مستديما مدى حياته وبشرط أن لا يرجع على الطرف الثانى بشئ من تلك النفقات ، ويعتبر الطرف الثانى - فى هذه الحالة - مالكا لنصف التكملة دون مقابل بإعتباره شريكا بحق النصف فى كامل أرض وبناء العقار وكان مؤدى العبارات الصريحة لهذا العقد أن طرفيه قد إتفقا على إقتسام المنفعة بوحدات العقار المذكور فيما بينهما قسمة مهايأة مكانية مع بقاء الشيوع قائما فى ملكية الأرض والأجزاء المشتركة ، ومن ثم فإن استمرار هذا العقد نافذا لمدة خمسة عشرة سنة لا يترتب عليه تحول القسمة المكانية الى قسمة نهائية أو إنهاء حالة الشيوع ، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأحقية المطعون ضده الأول فى طلبه الأخذ بالشفعة استنادا الى كونه شريكا على الشيوع فى عقار التداعي - متى توافرت له الشرائط الأخرى - فإنه لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٥٤٢٤ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٤/١٠/١٩ ص ٤٥ (١٢٦٥)

## مادة ٨٤٨

تخضع قسمة المهايأة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الاثبات لأحكام عقد الايجار ، مادامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٠٢ سوري و ٨٥٢ لبي و ١٠٨٠ عراقي و ٨٤٦ كويتي .

أحكام القضاء:

يلتزم الشريك المتهاين كما يلتزم المستاجر طبقا لنصوص القانون المدني في الايجار بأن يرد العين المشتركة لشركائه فيما بعد انتهاء نوبته في الانتفاع بها والا كان غاضبا ويلزم بتعويض هؤلاء الشركاء عما يعيبهم من ضرر .

( نقض مجلس جلسة ١٩٦٩/٢/١١ من ٢٠ ص ٢٩٨ )

مادة ٨٤٩

للشركاء ان يتفقوا أثناء اجراءات القسمة النهائية على أن يقسم المال الشائع مهايأة بينهم ، وتظل هذه القسمة نافذة حتى تتم القسمة النهائية .

فاذا تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة ، جاز للقاضي الجزئي اذا طلب منه ذاك أحد الشركاء ان يأمر بها ، بعد الاستعانة بخبير اذا اقتضى الأمر ذلك .

انصوص العربية النقبلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٠٣ سورى و ٨٥٣ لىبى و ٨٤٥ كويتى.



### مادة ٨٥٠

ليس للشركاء فى مال شائع ان يطلبوا قسمته اذا تبين من الغرض الذى أعد له هذا المال ، أنه يجب ان يبقى دائما على الشيوع .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٠٥ سورى و ٨٥٤ لىبى و ١٠٨١ عراقى واللبنانى ٨٤٢ و ٨٤٧ كويتى .

احكام القضاء:

اذا كان الثابت من الأوراق ان الشارع المطلوب سد المطلات المفتوحة عليه كان قد أنشأه مالك الأرض فى أرضه وأعدده لمنفعة المبنى التى تقام فيها على جانبيه ، فان هذا الشارع يكون من الملحقات الضرورية لتلك المبنى مخصصا لمنفعتهما المشتركة ، وبالتالي فانه يكون مملوكا لأصحابها على الشيوع الجبرى ، أى معدا للبقاء مؤبدا ولا تجوز فيه القسمة ومتى كان ذلك كذلك فان المشترين من هذا المالك يكون حقهم على هذا الشارع حق الشريك فى الملك على الشيوع لا حق ارتفاق عليه ، فلهم قانونا الحق فى سد الفتحات التى يحدثها عليه من عداهم من الملاك الآخرين .

(جلسة ١٩٤٢/١١/٢ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ج ١ ص ٦٦٧)

## ملكية الأسرة :

لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة . أن يتفقوا كتابة على انشاء ملكية للأسرة . وتتكون هذه الملكية أما من تركة ورثوها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكا للأسرة . وأما من أى مال آخر مملوك لهم اتفقوا على ادخاله فى هذه الملكية .

## النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٠٦ سورى و ٨٥٥ لىبى .

## أحكام القضاء :

تمليك الأسر المهجرة من النوبة أرضا زراعية بالموطن الجديد . إنشاء لحالة من حالات ملكية الأسرة . استحقاق كل من أفرادها لنصيبه فى الربيع .

النص فى المادة الرابعة من قرار وزير الشئون الإجتماعية رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٢ الصادر نفاذاً للقانون ٦٧ لسنة ١٩٦٢ - على ان تملك كل أسرة تعمل بالزراعة فى النوبة ولا تملك أرضا زراعية بها مساحة من الأرض الزراعية بالموطن الجديد تقدر بالنسبة لعدد أفراد الأسرة ومساحة الأراضى التى مستوزع عليهم وبحد أدنى فدان وفى المادة ١٢ منه على أنه يقصد بالأسرة فى هذا القرار الوالدان أو أحدهما والأولاد والأحفاد وكذلك الأخوة وأولادهم متى كانوا يعيشون فى منزل واحد يدل على أنه بالنسبة لأسر مهجرى النوبة الذين كانوا يعملون بالزراعة فيها ولا يملكون شيئاً من أراضيتها ، رأى المشرع فى سبيل رعاية هذه الأسر فى المجتمع الذى نقلهم

م ٨٥١

اليه وحتى لا يكون هذا النقل سببا في تشتيت هذه الأسر ، أن يمنح كل أسره منها ملكية زراعية يراعى في تحديد مقدار مساحتها افراد هذه الأسرة الذين شملهم الحصر وقتئذ . بما مفاده انه أنشأ بها حالة جديدة من حالات ملكية الأسرة بالإضافة الى حالات ملكية الأسرة الواردة بالقانون المدنى وهى ملكية شائعة يستحق كل من أفرادها نصيبه فى ريعها بما لا يتعارض وأحكام الشريعة الإسلامية .

(الطعن رقم ١١٩٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٠/٣/١٩٨٣س ٣٤ص ٦٧٤)

التعويض عن نزع ملكية أراضى النوبة التى تغمرها مياه السد العالى جوازه عينا كله أو بعضه . موداه . لصاحب الشأن الخيار فى الاحتراز عليه نقداً أو عينا . ق ٦٧ لسنة ١٩٦٢ . التعويض العيى .

(الطعن رقم ٤٨٩٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٣٠/٦/١٩٩٤س ٤٥ص ١١٤٩)

القضاء بأحقية المطعون ضدها فى الإنتفاع بإحدى وحدات المسكن الجديد والإقامة فيها بإعتبارها من أفراد الأسرة دون أن يفطن الحكم الى أن المسكن الجديد تم تملكه لمورثة الطاعن وحدها تعويضا عن نزع ملكية منزلها بالنوبة القديمة وأن المطعون ضدها لا تعتبر من أفراد أسرتها فى معنى المادة ١٢ من قرار وزير الشئون الإجتماعية رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٢ . خطأ .

(الطعن رقم ٤٨٩٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٣٠/٦/١٩٩٤س ٤٥ص ١١٤٩)



### مادة ٨٥٢

(١) يجوز الاتفاق على انشاء ملكية الأسرة لمدة لا تزيد على خمس عشرة سنة ، على أنه يجوز لكل شريك ان يطلب من المحكمة الاذن له في اخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه اذا وجد مبرر قوى لذلك .

(٢) واذا لم يكن الملكية المذكورة أجل معين ، كان لكل شريك ان يخرج نصيبه منها بعد ستة أشهر من يوم ان يعلن الى الشركاء رغبته في اخراج نصيبه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٠٧ سورى و ٨٥٦ لىبى .

### مادة ٨٥٣

(١) ليس للشركاء ان يطلبوا القسمة مادامت ملكية الأسرة قائمة ، ولا يجوز لأى شريك أن يتصرف فى نصيبه لأجنبى عن الأسرة الا بموافقة الشركاء جميعا .

(٢) واذا تملك الأجنبى عن الأسرة حصة أحد الشركاء برضاء هذا الشريك أو جبرا عليه ، فلا يكون الأجنبى شريكا فى ملكية الأسرة الا برضائه ورضاء باقى الشركاء .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٠٨ سورى و ٨٥٧ لىبى .

### مادة ٨٥٤

( ١ ) للشركاء أصحاب القدر الأكبر من قيمة الحصص ان يعينوا من بينهم للإدارة واحدا أو أكثر ، وللمدير ان يدخل على ملكية الأسرة من التغيير في الغرض الذي أعد له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع بهذا المال ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك .

( ٢ ) ويجوز عزل المدير بالطريقة التي عين بها ولو اتفق على غير ذلك كما يجوز للمحكمة ان تعزله بناء على طلب أى شريك اذا وجد سبب قوى يبرر هذا العزل .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٠٠ سورى و ٨٥٨ لىبى .

### مادة ٨٥٥

فيما عدا الأحكام السابقة تنطبق قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة على ملكية الأسرة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨١٠ سورى و ٨٥٩ لىبى .

## مادة ٨٥٦

(١) اذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة ، فانهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية اجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع ، وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنابيب الا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة، كل هذا ما لم يوجد في سندات الملك ما يخالفه.

(٢) وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار، وليس للمالك ان يتصرف في نصيبه هذا مستقلاً عن الجزء الذي يملكه .

(٣) والحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين .

## النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨١١ سوري و ٨٦٠ لبي و ٨٥٢ كويتي .

## أحكام القضاء:

ملكية الطبقات أو الشقق . انقسامها في كيانها إلى أجزاء مفرزة هي الطبقات والشقق التي ينقسم إليها البناء وأجزاءه الشائعة شيوخاً إجبارياً دائماً هي الأجزاء المتعلقة بالانتفاع المشترك

م ٨٥٦

بين جميع الملاك م ٨٥٦ مدنى . اختلاف هذا النوع من الملكية من حيث طبيعته وأحكامه عن الملكية الشائعة التى نظمتها المواد ٨٢٥ مدنى وما بعدها .

النص فى المادة ٨٥٦ من القانون المدنى على أنه إذ تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فإنهم يعدون شركاء فى ملكية الأرض وملكىة أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجمع وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة كل هذا ما لم يوجد فى سندات المالك ما يخالفه قد قصد به المشرع وضع التصوير الجديد عن الطبقات المفروزة والشيوع الإجبارى تشجيعاً على إنتشار ملكية الطبقات والشقق بين أفراد الطبقات المتوسطة توخياً لانفراج أزمة المساكن بعد احتدامها بإزدياد عدد السكان والتى لاىستطيع الفرد فيها أن يملك منزلاً كاملاً ويؤثر على الإشتراك مع غيره فى الشيوع أن يستقل بملكىة طبقة أو شقة من طبقات أو شقق أحد العقارات واضعاً بذلك نظاماً لتحديد العلاقات المستمرة بينه وبين جيرانه حسماً للمنازعات التى قد تنشأ عن هذه الملكىة وأن البين من النص سالف الذكر أن تلك الملكىة وإن كانت لملاك مختلفين إلا أنها تنقسم فى كيانها إلى أجزاء مفروزة تتمثل فى الطبقات والشقق التى ينقسم إليها البناء ومن ثم تكون كل طبقة أو شقة فيه مملوكة ملكىة مستقلة لمالكها على سبيل الاختصاص ويكون له استعمالها وإستغلالها أو التصرف فيها بالبيع وغير ذلك من أنواع التصرفات وأجزاء شائعة شىوعاً إجبارياً دائماً لا تقبل القسمة تتمثل فى الأجزاء المتعلقة بالانتفاع المشترك بين جميع الملاك تخصهم جميعاً كل بحسب ما يخص طبقته أو شقته فيها يملكها مع غيره ومن ثم يختلف هذا النوع من الملكىة من حيث طبيعته وأحكامه عن الملكىة الشائعة التى نظم المشرع أحكامها فى المادة ٨٢٥ وما بعدها من القانون سالف الذكر والتى تسرى بقدرها إلى كل أجزاء المال الشائع لايتحدد نصيب كل شريك فيها إلا بالقسمة وإن كان ذلك لا يفقد ما لكل حصة من كيان ذاتى فتكون فى كل جزء منه متميزة بالقوة عن غيرها إلى



م ٨٥٦

حصول تلك القسمة وحينئذ تعتبر متميزة بالفعل والتي بما لها من أثر رجعى كاشف تكون فى نظر القانون متميزة عن غيرها من أول الأمر .

( الطعن ٦٤٠١ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١ لم ينشر بعد )

تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده عندما أعد مشروع الشهر الذى اعتبره الحكم بمثابة إجراءات اتخذها المطعون ضده لشهر العقدين مثار النزاع أنما أعدت على أساس الملكية الشائعة فى حين يخضع العقدان النظام ملكية الطبقات وتدلله على ذلك بما تضمنه العقدين من شروط . دفاع جوهرى . التفتت المحكم المطعون فيه عنه وقضائه برفض دعوى الطاعن بصحة ونفاذ لعقدين مجتزأ القول بأن المطعون ضده اتخذ الإجراءات اللازمة لشهر تدين العقدين . قصور .

إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بالدفاع المبين بوجه النعى إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع ولم يمحصه ويدلى بدلوه فى شأنه مجتزأ أسبابا لقضائه بأن المستأنف ضده قام باتخاذ الإجراءات اللازمة لشهر العقدين مثار النزاع وأنه كلف المستأنف وآخرين بالحضور إلى مقر الشهر العقارى لسداد رسوم التسجيل إلا أنهم لم يحضروا وخلص من ذلك إلى نفى تقصيره فى الوفاء بإلزامه باتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل عقدى البيع سند الدعوى ونقل ملكية الشقتين إلى الطاعنين بحسبان ذلك من الالتزامات الجوهرية التى يفرضها عليه عقدى البيع سالفى البيان دون أن يواجه دفاع الطاعن دفاع الطاعن السابق إirاده من قبل بوجه النعى مع إنه دفاع جوهرى من شأنه أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى بما يبييه بالقصور المبطل .

( الطعن ٦٤٠١ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١ لم ينشر بعد )

(١) كل مالك فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه فى الدار حر فى أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له ، على ألا يحول دون استعمال باقى الشركاء لحقوقهم .

(٢) ولا يجوز أحداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء ، الا اذا كان التعديل الذى يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة ، من شأنه ان يسهل استعمال تلك الأجزاء ، دون ان يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨١٢ سورى و ٨٦١ لىبى .

### مادة ٨٥٨

(١) على كل مالك ان يشترك في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها ، ويكون نصيبه في هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك .

(٢) ولا يحق للمالك ان يتخلى عن نصيبه في الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك في التكاليف المتقدمة الذكر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨١٣ سوري و ٨٦٢ لبيى و ٧٢ لبنانى من قانون الملكية العقارية و ٨٥٨ كويتى .

### مادة ٨٥٩

(١) على صاحب السفلى أن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو .

(٢) فإذا امتنع عن القيام بهذه الترميمات ، جاز للقاضى ان يأمر ببيع السفلى . ويجوز فى كل حال لقاضى الأمور المستعجلة ان يأمر باجراء الترميمات العاجلة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨١٤ سوري و ٨٦٣ لبيى و ١٠٨٢ عراقى .

### مادة ٨٦٠

(١) اذا انهدم البناء وجب على صاحب السفلى ان يعيد بناء سفله . فاذا امتنع جاز للقاضي ان يأمر ببيع السفلى الا اذا طلب صاحب العلوى ان يعيد هو بناء السفلى على نفقة صاحبه .

(٢) وفي الحالة الأخيرة يجوز لصاحب العلوى ان يمنع صاحب السفلى من السكنى والانتفاع حتى يؤدي ما فى ذمته . ويجوز له أيضا ان يحصل على اذن فى ايجار السفلى أو سكنه استيفاء لحقه .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨١٥ سورى و ٨٦٤ لىبى و ١٠٨٤ عراقى .

### مادة ٨٦١

لا يجوز لصاحب العلوى ان يزيد فى ارتفاع بنائه بحيث يضر بالسفلى ..

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨١٦ سورى و ٨٦٥ لىبى و ١٠٨٦ عراقى .



## اتحاد ملاك طبقات البناء الواحد:

حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم الى طبقات أو شقق جاز للملاك ان يكونوا اتحادا فيما بينهم .

ويجوز ان يكون الغرض من تكوين اتحاد بناء العقارات أو مشتراها لتوزيع ملكية اجزائها على أعضائها .

## النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨١٧ سوري و ٨٦٦ لبي و ٨٥٩ كويتي .

## أحكام القضاء:

إدارة الأجزاء المشتركة في العقار المقسم إلى طبقات أو شقق لاتحاد الملاك قراراته ملزمة شرطه . دعوة جميع ذوى الشأن إلى الاجتماع وصدور قراراته من أغلبية محسوبة على أساس قيمة الأنصبة . تعيين مأمور الاتحاد بذات الأغلبية . مهمته تنفيذ قراراته وتمثيله أمام القضاء حتى في مخاصمة الملاك أنفسهم .

النص في المادة ٨٦٢ من القانون المدني على أن : ( ١ ) حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحادا فيما بينهم . ( ٢ ) ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو مشتراها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها ، وفي المادة ٨٦٤ منه على أن : إذا لم يوجد نظام للإدارة أو إذا خلا النظام من النص على بعض الأمور ، تكون إدارة الأجزاء المشتركة من حق الاتحاد ، وتكون قراراته في ذلك ملزمة ، بشرط أن يدعى جميع ذوى الشأن بكتاب موصى

م ٨٦٢

عليه إلى الإجتماع ، وأن تصدر القرارات من أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصباء ، ، وفي المادة ٨٦٦ منه على أن « (١) يكون للاتحاد مأمور يتولى تنفيذ قراراته ، ويعين بالأغلبية المشار إليها في المادة ٨٦٤ ..... (٢) ويمثل المأمور الاتحاد أمام القضاء حتى في مخاصمة الملاك إذا إقتضى الأمر ،،، وفي المادة ١٤ من قرار وزير الإسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بإصدار النظام النموذجي لإتحاد الملاك على أن « تشكيل الجمعية العمومية : تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من جميع أعضائه ..... ، وفي المادة ١٧ منه على أن « نصاب الإجتماع : فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون أو في هذا النظام لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحا إلا بحضور مالكي ٦٠٪ على الأقل من الأنصباء في العقار، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الإجتماع إنعقدت الجمعية العمومية دعوة ثانية خلال خمسة عشر يوما التالية . ويعتبر اجتماعها الثاني صحيحا أيا كان عدد الأعضاء الحاضرين وأيا كانت ملكياتهم ، . وفي المادة ١٨ منه على أن « .... تصدر قرارات الجمعية العمومية من أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الأنصباء ، فإن مفاد هذه النصوص مجتمعة أن تكون إدارة الأجزاء المشتركة في العقار المقسم الى طبقات أو شقق لإتحاد الملاك وفقا للنظام الذي يضعه لذلك أو بقرارات فردية يصدرها إذا لم يكن قد وضع لنفسه نظاما ، وتكون قراراته في ذلك ملزمة بشرط أن يدعى جميع ذوى الشأن بموجب كتب موصى عليها الى الإجتماع وأن تصدر القرارات من أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصباء ، وإن تعيين مأمور الإتحاد الذي يتولى تنفيذ قراراته وتمثيله أمام القضاء حتى في مخاصمة الملاك أنفسهم متى استلزم الأمر ذلك إنما يكون بذات الأغلبية المشار إليها .

( الطعن ٣٠٠٨ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٧ / ١ / ١٩٩٩ لم ينشر بعد )

إجتماع اتحاد الملاك . شرط صحته . حضور مالكي ٦٠٪ على الأقل من الأنصباء ، عدم توافر هذه الأغلبية . لازمه . دعوى الجمعية العمومية للإنعقاد صحة إجتماعها أيا كان عدد الأعضاء الحاضرين وأيا كانت ملكياتهم .

م ٨٦٢

إجتماع اتحاد الملاك لا يكون صحيحا إلا بحضور مالكي ٦٠٪ على الأقل من الأنصبة ، فإذا لم تتوافر هذه الأغلبية تدعى الجمعية العمومية للإنعقاد بناء على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوماً التالية ويكون الإجتماع في هذه الحالة صحيحا أيا كان عدد الأعضاء الحاضرين وأيا كانت ملكياتهم .

( الطعن ٣٠٠٨ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٧/١/١٩٩٩ لم ينشر بعد )

تكوين إتحاد الملاك لبناء العقارات أو مشتراها وتوزيع ملكياتها على أعضائها . مأمور الإتحاد يمثله في تنفيذ قراراته في هذا الشأن في مرحلة البناء . لازمه . إحتساب تكاليفه وتوزيعها على وحداته . توزيع الوحدات على الأعضاء . أثره . لكل عضو ملكية مفرزة للوحدة التي إختص بها وملكية شائعة في الأجزاء الشائعة . إنحصار سلطات مأمور الإتحاد في إدارة الأجزاء الشائعة.

إذا كان الغرض من تكوين الإتحاد بناء العقارات أو مشتراها وتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها فإن مأمور الإتحاد هو الذي يمثل الإتحاد في تنفيذ قراراته في هذا الشأن في مرحلة البناء بما يستلزمه ذلك من إحتساب تكاليفه وتوزيعها على وحداته كل حسبما تميزت به من صفات وإلى أن يتم توزيع هذه الوحدات على الأعضاء يكون لكل عضو في الإتحاد ملكية مفرزة للوحدة التي إختص بها وملكية شائعة مع باقي الشركاء في الأجزاء الشائعة كالمناور والسلالم والمصاعد والأسطح والأفنية وتنحصر عندئذ سلطات مأمور الإتحاد في إدارة الأجزاء الشائعة من العقار .

( الطعن ٣٠٠٨ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٧/١/١٩٩٩ لم ينشر بعد )

### مادة ٨٦٣

للاتحاد ان يضع بموافقة جميع الأعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن ادارته .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨١٨ سورى و ٨٦٧ لىبى .

### مادة ٨٦٤

اذا لم يوجد نظام للادارة أو اذا خلا النظام من النص على بعض الأمور ، تكون ادارة الأجزاء المشتركة من حق الاتحاد ، وتكون قراراته فى ذلك ملزمة ، بشرط ان يدعو جميع ذوى الشأن بكتاب موصى عليه الى الاجتماع ، وأن تصدر القرارات من أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصباء .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة : ٨١٠ نوزى و ٨٦٨ لىبى و ٨٦٠ كزيتى .



### مادة ٨٦٥

للاتحاد بأغلبية الأصوات المنصوص عليها في المادة السابقة ، أن يفرض أى تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار أو الشركاء في جملتهم، وله ان يأذن في اجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه ، وذلك على نفقة ما يطلبه من الملاك وبما يضعه الاتحاد من شروط وما يفرضه من تعويضات والتزامات أخرى.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٢٠ سوري و ٨٦٩ لبيى و ٨٥٩ كويتى.

### مادة ٨٦٦

(١) يكون للاتحاد مأمور يتولى تنفيذ قراراته ، ويعين بالأغلبية المشار اليها في المادة ٨٦٤ ، فان لم تتحقق الأغلبية عين بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم . وعلى المأمور اذا اقتضى الحال ان يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ، وله ان يطالب كل ذى شأن بتنفيذ هذه الالتزامات . كل هذا ما لم يوجد نص في نظام الاتحاد يخالفه .

(٢) ويمثل المأمور الاتحاد أمام القضاء حتى في مخاصمة المالك إذا اقتضى الأمر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٢١ سوري و ٨٧٠ لبيى .

### مادة ٨٦٧

(١) أجر المأمور يحدده القرار أو الأمر الصادر بتعيينه .

(٢) ويجوز عزله بقرار تتوافر فيه الأغلبية المشار إليها في المادة ٨٦٤ أو بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بعد اعلان الشركاء لسماع أقوالهم في هذا العزل .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٢٢ سوري و ٨٧١ لبي .

### مادة ٨٦٨

(١) اذا هلك البناء بخريق أو بسبب آخر ، فعلى الشركاء ان يلتزموا من حيث تجديده بما يقرره الاتحاد بالأغلبية المنصوص عليها في المادة ٨٦٤ ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك .

(٢) فاذا قرر الاتحاد تجديد البناء خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار لأعمال التجديد ، دون اخلاص بحقوق أصحاب الديون المقيدة .

النصوص العربية المتقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٢٣ سوري و ٨٧٢ لبي و ٨٦٨ كويتي .

مادة ٨٦٩

- (١) كل قرض يمنحه الاتحاد احد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته يكون مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة من العقار .
- (٢) وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ١٢٤ سورى و ٨٧٣ لىبى .

## الفصل اثنان أسباب كسب الملكية

### ١ - الاستيلاء

#### مادة ٨٧٠

الاستيلاء على منقول ليس له مالك:

من وضع يده على منقول لا مالك له بنية تملكه ، ملكه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٢٨ سوري و ٨٧٤ لبي و ١٠٩٨ عراقي و ٨٧٥ كويتي  
و ١٢٠٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

الأكفان والملابس والحلى وغيرها من الأشياء التى إعتاد الناس إيداعها  
القبور مع الموتى تعتبر مملوكة لورثتهم وقد خصصوها لتبقى مع جثث موتاهم  
لما وقر فى نفوسهم من وجوب إكرامهم فى أجدائهم على هذا النحو موقنين  
بأن لاحق لأحد فى العبث بشئ مما أودع . فهذه الأشياء لا يمكن عدها من  
قبيل المال المباح السائب لكل شخص تملكه بالاستيلاء عليه ، فمن يشرع  
فى إختلاس شئ من ذلك يعد شارعا فى سرقة وعقابه واجب قانونا .

( جلسة ٢٠ / ٤ / ١٩٢٦ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ج ٢ ص ١٢٥٦ )

جرى قضاء محكمة النقض على أن أخذ أحجار من الجبل من غير  
المناطق المخصصة للمحاجر لا يعتبر سرقة لأن تلك الأموال مباحة وملكية  
الحكومة لها من قبيل الملكية السياسية العليا لا الملكية المدنية التى يعد  
إختلاسها سرقة .

( نقض جلسة ١٤ / ٣ / ١٩٣٣ ج ٢ فى ٢٥ عاما ص ١٢٥٦ )



## مادة ٨٧١

(١) يصبح المنقول لا مالك له اذا تخلى عنه مالكه بقصد النزول عن ملكيته .

(٢) وتعتبر الحيوانات غير الأليفة لامالك لها مادامت طليقه . واذا اعتقل حيوان منها ثم أطلق عاد لا مالك له اذا لم يتبعه المالك فوراً أو إذا كف عن تتبعه . وما روض من الحيوانات وألف الرجوع الى المكان المخصص له ثم فقد هذه العادة يرجع لا مالك له .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٢٩ سوري و ٨٧٥ لبي و ١١٠٤ عراقي و ٨٧٦ كويتي و ١٢٠٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .  
أحكام القضاء :

الشيء المتروك - على ما أشارت اليه المادة ٨٧١ من القانون المدني في فقرتها الأولى - هو الذي يستغنى صاحبه عنه بإسقاط حيازته وبنية إنهاء ما كان له من ملكية عليه فيعدو بذلك ولا مالك له فاذا استولى عليه أحد فلا يعد سارقاً ولا جريمة في الاستيلاء على الشيء لأنه أصبح غير مملوك لأحد، والعبرة في ذلك بواقع الأمر من جهة التخلي وهذا الواقع يدخل تحريمه وإستقصاء حقيقته في سلطة قاضي الموضوع الذي له أن يبحث في الظروف التي يستفاد منها أن الشيء متروك أو مفقود ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد أثبت ركن الاختلاس في حق المتهم وأن غرضه إنصرف الى تملكه غشاً وإستدس على ذلك إستدلالاً مائفاً فإن ما يثيره المتهم من أن "ال مسروق هو مال متروك لا يكون سارقاً" .

( نقتض جلسـة ٢٧/٤/١٩٥٩ س ١٠ ص ٤٩٥ )

لا يكفي لإعتبار الشيء متروكاً ان يسكت المالك عن المطالبة به أو يقعد عن السعي لإسترداده بل لابد أن يكون تخليه واضحاً من عمل إيجابى يقوم به مقروناً بقصد النزول عنه .

( نقتض جلسـة ٢٧/٤/١٩٥٩ س ١٠ ص ٤٩٥ )

(١) الكنز المدفون أو المخبوء الذى لا يستطيع أحد أن يثبت ملكيته له، يكون لمالك العقار الذى وجد فيه الكنز أو لمالك رقبته.

(٢) والكنز الذى يعثر عليه فى عين موقوفة يكون ملكا خاصا للواقف ولورثته .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٣٠ سورى و ٨٧٦ لىبى و ١١٠١ عراقى و ٢٣٧ لبنانى و ٨٧٧ كويتى و ١٢٠٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

أحكام القضاء:

الكنز هو ما دفن فى باطن الأرض من مال منقول لا يعرف له صاحب فيشترط لإعتبار المنقول كنزا :

١ - أن يكون مدفونا أو مخبوءا سواء بباطن الأرض أو أسفل الأرضيات أو بالجدران أو بالسقف فإن كان ظاهرا فلا يكون كنزا إنما شيئا ضائعا وتظل ملكيته سببه ولا يشترط .- يكون مدفونا فى عقار بل قد يكون مدفونا فى منقول فتكون ملكيته لصاحب المنقول ولو لم يكن هو مالك العقار الذى به المنقول ان يكون المنقول غريبا عن الأرض التى عثر عليه فيها فالمعادن والأحجار التى يعثر عليها بباطن الأرض لا تعد كنوزا إذ أنها ليست مدفونة بها وإنما من عناصرها .

م ٨٧٢ ، ٨٧٣

٢ - ألا يستطيع أحد أن يثبت ملكيته لهذا المنقول فإن أثبت أحد ملكيته له وأنه كان قد دفنه حفاظا عليه فلا يعد المنقول كنزا ولمالكه أن يسترده من مالك العقار بدعوى الاستحقاق ولا يشترط في الكنز ان يكون قديما .

٣ - ان يكون الشئ ثمينا . ومتى توافرت هذه الشروط كان المنقول المدفون كنزا وتكون ملكيته لمالك العقار حتى لو كان العقار مؤجرا فإن كان مقررا عليه حق انتفاع كانت ملكية الكنز لمالك الرقبة وإذا عثر على الكنز مصادفة أثناء هدم بناء أو حفر أساس فتكون ملكيته لمالك العقار بحكم القانون دون من عثر عليه فلا يصلح الكنز للتملك بالاستيلاء الا إذا عثر عليه بكهف أو صحراء أو جبل فملكه الدولة على هذه الأراضي ملكية سياسية لا تحول دون تملك الأشخاص لما يعثرون عليه من كنوز مدفونة بها.

( نقض جلسة ١٤/٣/١٩٣٣ )

### مادة ٨٧٣

الحق في صيد البحر والبر واللقطة والأشياء الأثرية  
تنظمه لوائح خاصة.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٣١ سوري و ٨٧٧ لبي و ١١٠٢ و ١١٠٣ عراقى  
و ٨٧٩ كويتى .

الاستيلاء على عقار ليس له مالك،

(١) الأراضي غير المزروعة التي لامالك لها تكون مأكا للدولة.

(٢) ولا يجوز تملك هذه الأراضي أو وضع اليد عليها الا بترخيص من الدولة وفقا للوائح .

(٣) الا أنه اذا زرع مصرى أرضا غير مزروعة أو غرسها أو بنى عليها ، تملك فى الحال الجزء المزروع أو المغروس أو المبني ولو بغير ترخيص من الدولة. ولكنه يفقد ملكيته بعدم الاستعمال مدة خمس سنوات متتابعة خلال الخمس عشرة سنة التالية للتملك.

النصوص العربية المقابلة،

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٣٢ سورى و ٨٧٨ لىبى و ١١٠٥ عراقى و ٢٣٤ لبنانى و ٨٧٨ كويتى و ١٢٠٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

أحكام القضاء،

إن المشرع وإن أباح تملك الأراضي غير المزروعة بإحدى الوسيلتين المبينتين فى المادة ٥٧ من القانون المدنى القديم و ٨٧٤ من التقنين المدنى الجديد ، وهما الترخيص من الدولة أو التعمير إلا أنه فى خصوص الوسيلة الأولى قيد الترخيص بلزوم مطابقته لما نص عليه فى اللوائح الصادرة فى هذا الشأن - ويبين من الاطلاع على الأمر العالى الصادر بتاريخ ٩ سبتمبر



م ٨٧٤

سنة ١٨٨٤ إن نص المادة الثانية منه أخرج الأراضي الداخلة في زمام البلاد من نطاق الأراضي غير المزروعة التي يجوز تملكها بالاستيلاء وحكم هذا النص لاشك انه يجرى سواء أكانت وسيلة التملك هي الترخيص أو التعمير وبذلك لا ينصب التملك بالاستيلاء على الأراضي الداخلة في الزمام أيا كانت وسيلة التملك .

(الطعن رقم ٥٠ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٥٩/٦/٤ من ١٠ ص ٤٦١)

الأراضي غير المزروعة التي لا مالك لها تعتبر ملكا للدولة ملكية خاصة.

( نقض جلسة ١٩٦٢/١١/٨ من ١٣ ص ٩٨١ )

نص المشرع في المادة ٥٧ من القانون المدني القديم ( المادة ٨٧٤ من القانون المدني الحالي ) على : أما الأراضي غير المزروعة المملوكة شرعا للميرى فلا يجوز وضع اليد عليها إلا باذن الحكومة ، ويكون أخذها بصفة ابعاديه طبقا للوائح ، إنما كل من زرع أرضا من الأراضي المذكورة أو بنى عليها أو غرس فيها غرسا يصير مالكا للأرض ملكا تاما ... ، وبذلك أباح المشرع تملك تلك الأراضي غير المزروعة بإحدى الوسيلتين المبينتين في هذه المادة وهما الترخيص من الدولة والتعمير . وإذ قيد المشرع الوسيلة الأولى وهي الترخيص من الدولة بالتملك بوجوب مطابقة للوائح ، وكان قد نص في الأمر العالى الصادر في ١٩٨٤/٩/٩ بإخراج أراضي الجزائر والأراضي الداخلة في زمام البلاد من نطاق الأراضي غير المزروعة فإن هذا القيد - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - يصرف أيضا الى التملك بطريق الاستيلاء بالتعمير .

(الطعن رقم ٢١٣ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/١١/٦ من ١٧ ص ١٧٨١)

جرى قضاء محكمة النقض بأن الأراضي الداخلة في زمام البلاد تخرج عن نطاق الأراضي غير المزروعة التي يجوز تملكها بالاستيلاء طبقا للمادة ٥٧ من القانون المدني الملغى والمادة ٨٠ من القانون المدني المختلط المقابلتين

م ٨٧٤

للمادة ٨٧٤ من التقنين القائم وبالتالي فلا يرد عليها التملك بالاستيلاء سواء كانت وسيلته هي الترخيص أو التعمير .

(الظعن رقم ٣٤٢ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٧/١/٢٦ ص ١٨ ص ٢٣٠)

ان الأراضى الداخلة فى زمام البلاد تخرج عن نطاق الأراضى غير المزروعة التى كان يجوز تملكها بالاستيلاء طبقا للمادة ٨٧٤ مدنى وبالتالي فلا يرد عليها التملك بالاستيلاء سواء كانت وسيلته هى الترخيص أو التعمير .

( نقض جلسة ١٩٦٩/٢/٢٠ ص ٢٠ ص ٣٦٩ )

الأراضى الداخلة فى زمام البلاد . خروجها عن نطاق الأراضى الزراعية التى كان يجوز لكل مصرى الإستيلاء عليها وتملك ما يزرعه أو يغرسه أو يبنى عليه منها . م ٨٧٤ مدنى قبل الغائها بالقانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ . أثره . عدم جواز تملكها بالإستيلاء أيا كانت وسيلته .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأراضى الداخلة فى زمام البلاد تخرج عن نطاق الأراضى غير المزروعة التى كان يجوز لكل مصرى طبقا للفقرة الثالثة من المادة ٨٧٤ من القانون المدنى قبل الغائها بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ ، الإستيلاء عليها وتملك ما يزرعه أو يغرسه أو يبنى عليه منها ، وبالتالي فلا يرد عليها التملك بالإستيلاء أيا كانت وسيلته .

(الظعن رقم ٧٩ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/١/٢٢ ص ٣٧ ص ١٣٥)

## ٢ - الميراث وتصفية التركة

### مادة ٨٧٥

(١) تعيين الورثة وتحديد انصبتهم في الأثر وانتقال أموال التركة اليهم تسري في شأنها أحكام الشريعة الاسلامية والقوانين الصادرة في شأنها .

(٢) وتتبع في تصفية التركة الأحكام الآتية .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٢٥ سوري و ٨٧٩ لبي و ١١٠٦ عراقي و ٢٠٤ لبناني و ٩٤٠ كويتي و ١٢١٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### أحكام القضاء:

ان القاعدة الأساسية في موارث المصريين غير المسلمين انها تجرى وفق أحكام الشريعة الاسلامية ما لم يتفق الورثة الذين تعترف الشريعة بوراثةهم ويتراضوا على غير ذلك . والقانون الصادر في ١٤ مايو سنة ١٨٨٣ بترتيب مجالس طائفة الأقباط الأرثوذكس وبيان اختصاصاتها لا يشذ عن تلك القاعدة ، بل أن المادة ١٦ منه وهي التي أشارت لمسألة الموارث لم تنص على أن الحكم فيها يكون حسب الشريعة المسيحية ، بل كل ما في الأمر أنها نصت على ما يفيد اختصاص تلك المجالس بالحكم في الوراثة متى قبل كل الورثة اختصاصها اما أن يكون حكمها فيها بحسب شريعة أخرى غير الشريعة الاسلامية ، فان عبارة المادة لا يفهم منها هذا بل لابد من أن يتفق كل الورثة على ذلك فيعمل باتفاقهم الذي هم احرار فيه ماداموا يكونون أهلا للتصرف في حقوقهم .

(الطعن رقم ٩ لسنة ٤ ق - جلسة ١٩٣٥/٥/٣٠)

م ٨٧٥

قيام التوريث على ما يخلفه المورث وقت وفاته . لا حق للورثة فيما يكون قد خرج من ماله حال حياته .

التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث وقت وفاته . أما ما يكون قد خرج من ماله حال حياته فلا حق للورثة فيه .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٧ ص ٢٣ ص ٢٩٨)

ما يصح اعتباره مالا يورث:

إن من عدا أبا حنيفة من الأئمة وجمهور الفقهاء قد ذهبوا في انتقال الخيارات إلى الورثة انتقال الأموال والمحترق المذموم الذي انتحاه القانون المصري فيما جرى عليه من توريث الأموال والحقوق المتعلقة بالأموال والحقوق المجردة والمنافع والخيارات والمؤملات والدعاوى وآجال الدين . فمن مات وعليه دين مؤجل فلا يحل بموته أجل الدين لأنه حق استفاده المدين حال حياته فينتقل بعد موته إلى ورثته ميراثا عنه والمنافع المملوكة للشخص إذا مات قبل استيفائها يخلفه ورثته فيما بقى منها ، فلا تنفسخ الإجارة بموت المستأجر أو المؤجر في أثناء مدتها . ومن أعطيت له أرض ليحييها بالزراعة أو العمارة فحجزها ثم مات قبل مضي ثلاث سنين ولم يكن قد باشر فيها عمل الأحياء حل وارثه محلّه في اختصاصه وأولويته بإحيائها . وإذا مات الدائن المرتهن انتقل حقه في الرهن إلى ورثته وانتقل معه حقه في حبس العين المرهونة حتى يوفى الدين . وكل هذا كما هو صحيح في القانون صحيح عند الأئمة الثلاثة وجمهور الفقهاء ، وغير صحيح عند أبي حنيفة.

(ال . ن رقم ٤٥ - سنة ٨ ق - جلسة ١٩٣٠/٦/٨)

إن القانون المصري قد خلا من النص على الحكم خيار العيب وخيار الشرط وخيار التعيين وخيار الاسترداد الوراثي وخيار المدين دفع ثمن الدين المبيع لمشتريه . وكذلك قد خلا قانون الشفعة من النص على حكم خيار الشفع هل ينتقل للورثة أو لا ينتقل . والصحيح في هذه الخيارات أنها



م ٨٧٥

جميعاً تنتقل قانوناً الى ورثة من له الخيار . لأنها حقوق مالية يجرى فيها التوارث مجراه في المال . ولا يغض من ذلك ان الشريعة الاسلامية في مذهب أبي حنيفة - لا تجيز انتقال خيار الشفعة الى وارث الشفيع .

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٨ ق - جلسة ١٩٣٩/٦/٨)

حق الشفعة من الحقوق التي يجرى فيها التوارث على ما جرى به قضاء هذه المحكمة .

(الطعن رقم ٣١١ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٣/٧ - ١٩٥٧/٣/٨ ص ٢١٤)

متى كانت التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر - مثل التصرف بالبيع - قابلة للإبطال لمصلحة القاصر - كما هو حكم المادة ١١١ من القانون المدني - فإن للقاصر في حال حياته أن يباشر طلب الإبطال بواسطة من يمثله قانوناً ، كما أن هذا الحق ينتقل بعد وفاته لوارثه بوصفه خلفاً عاماً له يحل محل سلفه في كل ماله وما عليه فتؤول اليه جميع الحقوق التي كانت لسانه . وإذا كان موضوع طلب الإبطال تصرفاً مالياً فإنه بهذا الوصف لا يكون حقاً شخصياً محضاً متعلقاً بشخص القاصر بحيث يمتنع على الخلف العام مباشرته .

(الطعن رقم ٤٢ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٨/٢/٢٧ - ١٩٥٨/٢/٢٨ ص ١٦١)

قيام التوريث على ما يخلفه المورث وقت وفاته . لا حق للورثة فيما يكون قد خرج من ماله حال حياته .

التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث وقت وفاته . أما ما يكون قد خرج من ماله حال حياته فلا حق للورثة فيه .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٧ - ١٩٧٢/٣/٨ ص ٢٩٨)

حسب الحكم للرد على طلب بطلان العقد لخالفته لقواعد الارث أنه انتهى الى أنه لم يقصد به الإيضاء ولم يصدر في مرض الموت ، وأنه بيع منجز استوفى أركانه القانونية ومن بينها الثمن .

م ٨٧٥

إذا كان الحكم قد انتهى الى ان التصرف المطعون فيه لم يقصد به الإيضاء ، ولم يصدر من المورث في مرض الموت ، وإنما هو بيع منجز استوفى أركانه القانونية ومن بينها الثمن فهذا حسبه ، للرد على طلب بطلان العقد لمخالفته لقواعد الإرث .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٧ س ٢٣ ص ٢٩٨)

موت المضرور في الحال نتيجة الاعتداء عليه . ضرر مادي . انتقال الحق في التعويض عنه الى ورثته .

إذا كان الضرر المادي الذي أصاب المضرور هو الموت بأن اعتدى شخص على حياته فمات في الحال فانه يكون قد حاق به عند وفاته تمثلاً في حرمانه من الحياة وينتقل الحق في جبره تعويضاً الى ورثته .

(الطعن رقم ١٤٦٦ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٠/١/٢٣ س ٣١ ص ٢٥٥)

موانع الارث:

لا تعد أحكام تصفية التركات التي نظمها القانون المدني من مسائل الأحوال الشخصية . لا محل لتدخل النيابة في القضايا المتعلقة بها .

أحكام تصفية التركات التي نظمها القانون المدني في المواد ٨٧٥ وما بعدها لا تعتبر من مسائل الأحوال الشخصية التي أوجبت المادة ٩٩ مرافعات تدخل النيابة في القضايا المتعلقة بها - ذلك ان انتقال المال الى الوارث تأسيساً على الميراث بوصفه سبباً من أسباب نقل الملك هو مسألة تتعلق بنظام الأموال ، وقد أورد :نون أسس أحكام تصفية التركات في باب الحقوق العينية ، ونص في الفقرة الثانية من المادة ٨٧٥ منه على اتباع أحكامه فيها وهي أحكام اختيارية لا تتناول الحقوق في ذاتها بل تنظم الاجراءات التي يحصل بها الورثة والدائنون على حقوقهم في التركات في نطاق القاعدة الشرعية التي تقضي بأن لا تركة الا بعد سداد

م ٨٧٥

الديون - ولا يغير من هذا النظر ما أورده المواد ٩٣٩ و ٩٤٠ و ٩٤٧ وما بعدها من قانون المرافعات المضافة بالقانون ١٢٦ لسنة ١٩٥١ تحت عنوان « في تصفية الشركات » ضمن الكتاب الرابع الخاص بالاجراءات المتعلقة بمسائل الأحوال الشخصية ، لأن هذه الأحكام إنما أريد بها كما تقول المذكورة الايضاحية لهذا القانون مواجهة الأوضاع التي تستلزمها قواعد الارث في بعض القوانين الأجنبية .

(الطعن رقم ٣٩ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٥/١٦ ص ١٤ ص ٦٧٧)

الطلاق البائن بينونة صغرى يستوى مع الطلاق البائن بينونة كبرى في المنع من الميراث شرعا .

الطلاق البائن بينونة صغرى يستوى مع الطلاق البائن بينونة كبرى في المنع من الميراث شرعا .

(الطعن رقم ٩ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٣/١١/١٣ ص ١٤ ص ١٠٤٥)

الردة من موانع الارث . المرتد لا يرث من مسلم ولا من غير مسلم ولا من مرتد .

الردة - وهى الرجوع عن الاسلام - من موانع الارث . واجماع الفقهاء على أن المرتد لا يرث من مسلم ولا من غير مسلم ولا من مرتد مثله ، ولا يغير من هذا النظر خلو قانون الموارث رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٣ من النص على حكم ارث المرتد من غيره وارث غيره منه اذ أن هذا القانون لم يتضمن جميع المسائل المتعلقة بالموارث بل أحال فيما لم ينص عليه منها الى أرجح الأقوال من مذهب أبى حنيفة عملا بالمادة ٢٨٠ من لائحة المحاكم شرعية الصادر بها المرسوم بقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٣١ وهو لا يجرز معه اتفقون بأن سكوت انقانون أو خلوه من النص على حكم فى مسألة من هذه المسائل ، ومنها ارث المرتد من غيره ، إنما أراد به الشارع ان يخالف نصا فى القرآن أو السنة الصحيحة أو حكما اتفق عليه فقهاء المسلمين .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٦/١/١٩ ص ١٧ ص ١٧٤)

## استقلال شخصية الوارث عن شخصية المورث:

بيع صادر من المورث وبيع صادر من الوارث . المفاضلة بينهما لا محل لها لصدورهما من شخصين مختلفين . العبرة بتصرف المالك الحقيقي .

المعول عليه هو الأخذ بنظرية الشريعة الاسلامية من اعتبار شخصية الوارث مغايرة لشخصية المورث ولذلك فلا محل للمفاضلة بين البيع الذى يصدر من المورث والبيع الذى يصدر من الوارث لصدورهما من شخصين مختلفين وتكون العبرة بتصرف المالك الحقيقي اذ يكون العقد الصادر من هذا المالك هو العقد الصحيح .

( الطعن رقم ٧ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٦/٦/٢٨ س ٧ ص ٧٩٤ )

من المعول عليه فى ظل القانون المدنى القديم وقبل العمل بأحكام قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ هو الأخذ بنظرية الشريعة الاسلامية من اعتبار شخصية الوارث مغايرة لشخصية المورث وانه لذلك لا محل لاجراء المفاضلة بين البيع الذى يصدر من المورث والبيع الذى يصدر من الوارث لصدورهما من شخصين مختلفين وتكون العبرة بتصرف المالك الحقيقي اذ يكون العقد الصادر من هذا المالك هو العقد الصحيح ولا يغير من هذا النظر ان يكون المشتري من الوارث قد توافرت له الشروط اللازمة لاعتباره من الغير فى حكم المادة ٢٧٠ من القانون المدنى لأن اعمال حكم انتقال الملكية بالنسبة للغير فى هذا الصدد لاجراء المفاضلة بين عقدين لا يصح فى حالة بطلان أحد العقدين لصدوره من غير المالك الحقيقي .

ر طعن رقم ٢٢٧ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٥/٧ س ١٩ ص ٩٠٢ :

عدم جواز الحجز على خمسة الأفدنة المملوكة للمزارع ، حماية مقررة للمدين دون ورثته . علة ذلك .

الأصل ان أموال المدين جميعها على ما جاء بنص المادة ٢٣٤ من القانون المدنى ضامنة للوفاء بديونه ، وإذا كان ما ورد بالمادة الأولى من



القانون رقم ٥١٣ لسنة ١٩٥٣ من أنه لا يجوز التنفيذ على الأراضى الزراعية التى يملكها المزارع اذا لم يجاوز ما يملكه منها خمسة أفدنة ، فاذا زادت ملكيته على هذه المساحة وقت التنفيذ ، جاز اتخاذ الاجراءات على الزيادة وحدها ، يعتبر استثناء من هذا الضمان ، فانه شأن كل استثناء لا ينصرف الا لمن تقرر لمصلحته وهو المدين وإذا كانت تركة المدين تعتبر منفصلة شرعا عن أشخاص الورثة وأموالهم وللدائن حق عيني يخوله تتبعها لاستيفاء دينه منها ، بسبب مغايرة شخصية المورث لشخصية الوارث ، وكان حق الدائن فى ذلك أسبق من حق الوارث الذى يؤول له من التركة الا الباقي بعد أداء الدين ، فان الحكم المطعون فيه اذ خالف هذا النظر ، وحرم الدائن من اتخاذ اجراءات التنفيذ على أعيان التركة استنادا الى أن للورثة بأشخاصهم اذا كانوا من المزارع ان يفيد كل منهم وقت التنفيذ على أموال التركة من الحماية المقررة بالقانون رقم ٥١٣ لسنة ١٩٥٣ بالنسبة الى خمسة أفدنة ، فانه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٥٦ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/١٢/٢٣ من ٢٤ ص ١٣٤٧)

شخصية الوارث مستقلة عن شخصية المورث . تعلق ديون المورث بتركة الوارث الذى خلصت له ملكية أعيان التركة أو جزء منها قبل وفاة المورث . لا يعتبر مسئولاً عن التزامات الأخير قبل من تعامل معه بشأنها ولم تنتقل اليه ملكيتها بعد .

شخصية الوارث - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تعتبر مستقلة عن شخصية المورث وتعلق ديون المورث بتركته ، لا بذمة ورثته ، ولا يقال بأن التزامات المورث تنتقل الى ذمة الوارث بمجرد كونه وارثا ، الا اذا أصبح الوارث مسئولا شخصيا عن التزامات المورث كنتيجة لاستفادته من التركة ، وتبعاً لذلك لا يعتبر الوارث الذى خلصت له ملكية أعيان التركة أو جزء منها قبل وفاة مورثه مسئولا عن التزامات هذا الأخير قبل من تعامل معه بشأنها ولم تنتقل اليه ملكيتها بعد ويعتبر هذا الوارث شأنه شأن الغير فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم ١٥٧ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١٠/١٥ من ٢٥ ص ١١٣٥)

م ٨٧٥

استقلال شخصية الوارث عن شخصية المورث . انفصال  
التركة عن أشخاص الورثة وأموالهم . تعلق التزامات المورث  
بتركته دون ان تنتقل الى ذمة الوارث الا في حدود ما آل اليه .

اذ كانت شخصية الوارث مستقلة عن شخصية المورث وكانت التركة  
منفصلة شرعا عن أشخاص الورثة وأموالهم الخاصة فان ديون المورث تتعلق  
بتركته ولا تنشغل بها ذمة ورثته ومن ثم لا تنتقل التزامات المورث الى ذمة  
الوارث بمجرد كونه وارثا الا في حدود ما آل اليه من أموال التركة ، لما كان  
ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه  
أن الدعوى الحالية أقيمت على مورث الطاعنين بطلب فسخ عقد البيع  
الصادر من المورث الى المطعون ضده بالنسبة الى الأطيان التي تثبت  
ملكيتها للغير والزام المورث برد ثمنها ، واذا انقطع سير الخصومة في  
الدعوى لوفاء المورث قام المطعون ضده بتعجيلها في مواجهة الورثة  
( الطاعنين ) بذات الطلبات فان الحكم المطعون فيه اذ أيد الحكم الابتدائي  
فيما قضى به من الزام الطاعنين شخصا بأن يدفعوا للمطعون ضده ثمن  
الأطيان المشار اليها ولم يحمل التركة بهذا الالتزام يكون قد خالف القانون  
وأخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ٩٥٠ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/٦/١٩ ص ٢٩ و ١٤٩٥)

أحكام الإرث وتعيين أنصبة الورثة من النظام العام . التحايل  
على مخالفتها وما يتفرع عنها من التعامل في التركات المستقبلية .  
باطل بطلانا مطلقا . أثره . الأصل عدم جواز التصرف الناشئ عن  
هذا التحايل ( الإستثناء ) صحة الوصية للوارث وغير الوارث في  
حدود ثلث التركة . غير جازة الورثة رغم أن الوصية تعامل  
أنوارث في تركته المستقبلية . م ١ : ٣٧ ق ٧١ لسنة ١٩٤٦ .

لما كانت أحكام الإرث وتعيين نصيب كل وارث في التركة من  
النظام العام وكل تحايل على مخالفة هذه الأحكام وما يتفرع عنها من  
التعامل في التركات المستقبلية باطل بطلانا مطلقا ( ١ ) بما يتنافى مع إمكان

م ٨٧٥

إجازة التصرف الذى ينشأ عن هذا التحايل إلا أنه إذا كان التصرف وصية فإن المادة الأولى من قانون الوصية الصادر برقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ وقد إعتبرتها تصرفاً فى التركة مضافاً الى ما بعد الموت فإنها تعد بذلك تعاملات من الموصى فى تركته المستقبلية بإرادته المنفردة ، وقد أجازت استثناء بموجب أحكام الشريعة الإسلامية من المبدأ القاضى بطلان التعامل فى التركة المستقبلية - وهى تصح طبقاً للقانون المشار اليه للوارث وغير الوارث وتنفذ من غير إجازة الورثة إذا كانت فى حدود الثلث وذلك عملاً بالمادة ٣٧ من قانون الوصية المشار اليه .

(الطعن رقم ٥٩٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ من ٣٤ ص ١٨٣٣)

(الطعن رقم ١٦١ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٦/١١/١٢ من ٣٧ ص ٨٢٨)

(الطعن رقم ٦٣٤، ٦٣٧ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٥/٧/٦ من ٤٧ ص ٩٥٢)

#### تمثيل المورث للوارث :

انتهاء الحكم المطعون فيه الى صحة اعلان مورثة الطاعنين بالحكم الصادر ضدها بصحة ونفاذ عقد البيع ورفض الادعاء بتزوير هذا الاعلان . عدم ورود نعى على ذلك القضاء . مؤداه صيرورة الحكم الصادر ضد المورثة نهائياً وحجة على الطاعنين فيما قضى به باعتبارهم خلفاء عاماً لها .

إذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى صحة اعلان مورثة الطاعنين بالحكم الصادر ضدها فى الدعوى رقم .... بصحة ونفاذ عقد البيع ورفض الادعاء بتزوير هذا الاعلان ، ولم يكن قضاء الحكم المطعون فيه فى هذا الخصوص موضع نزاع من الطاعنين ، فقد أصبح الحكم الصادر ضد المورثة نهائياً وحجة على الطاعنين فيما قضى به من صحة ونفاذ عقد البيع الصادر من المورثة باعتبارهم خلفاء عاماً لها ، بما يمتنع معه عليهم العودة للمنازعة فى صحة العقد أو فى صحة الحكم الصادر بصحته ونفاذه ، سواء بدعى مستقلة أو بدفع فى دعوى قائمة .

(الطعن رقم ٣٤٦ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٢/٥/١١ من ٢٣ ص ٨٥٢)



اعتبار المورث ممثلاً لورثته فيما يرفع منه أو يرفع عليه من الدعاوى . للوارث أن يعترض على الحكم الصادر ضد مورثه متى أثبت غشه أو تواطؤه أو اهماله الجسيم وكانت له مصلحة قانونية.

إذا كانت المادة ٤٥٠ من قانون المرافعات السابق تنص في فقرتها الأولى على أنه : يجوز لمن يعتبر الحكم الصادر في الدعوى حجة عليه ولم يكن قد أدخل أو تدخل فيها أن يعترض على هذا الحكم بشرط اثبات غش من كان بمثله أو تواطؤه أو اهماله الجسيم ، مما مفاده أن القانون أجاز لمن يمتد إليه أثر الحكم الصادر في الدعوى ويعتبر حجة عليه مع أنه لم يكن ماثلاً فيها بشخصه أن يعترض عليه بطريق اعتراض الخارج عن الخصومة ، ذلك أن جواز الاعتراض على الحكم يرتبط ارتباطاً وثيقاً بحجيته ، فكلما كان هذا الحكم حجة على شخص لم يكن طرفاً في الخصومة بنفسه يكون له الحق في سلوك هذا الطريق وكانت حجية الأحكام تتعدى الخصوم إلى خلفهم ، فيكون الحكم الصادر على الخصم حجة على خلفه ومنهم ورثته ، وكان الورثة يخلفون مورثهم في صافي حقوقه ويتقيدون بالأحكام الصادرة ضده كما يفيدون من الأحكام الصادرة له ، فإن المورث يعتبر بذلك ممثلاً لورثته في الدعاوى التي ترفع منه أو عليه ، إلا أنه إذا أثبت الوارث غش مورثه أو تواطؤه أو اهماله الجسيم ، كان له أن يعترض على الحكم الذي صدر ضد المورث بطريق اعتراض الخارج عن الخصومة طالبا اعتباره من الغير بالنسبة إلى ذلك الحكم والتقدير بأنه ليس حجة عليه متى كانت له مصلحة قانونية ، ويكفي لذلك أن تكون صفته كوارث متحققة وقت إقامة الاعتراض.

(الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٦ / ١ / ١٩٧٤ س ٢٥ س ٥٤٨)

الحائز في التنفيذ العقاري . تعريفه . الوارث لا يعد حائزاً للعقار المرهون من المورث موضوع التنفيذ . لا محل لاندازه بالدفع أو التخليه تطبيقاً للمادة ٦٢٦ مرافعات سابق .



م ٨٧٥

الحائز في التنفيذ العقاري الذي أوجبت المادة ٦٢٦ من قانون المرافعات السابق انذاره بدفع الدين أو تخليه العقار هو - كما عرفت المادة ١٠٦٠/٢ من القانون المدني - كل من انتقلت اليه بأى سبب من الأسباب ملكية العقار المرهون أو أى حق عيني آخر عليه قابل للرهن دون ان يكون مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين ، مما مؤداه - وعلى ما قرره الأعمال التحضيرية للقانون المدني ان الوارث لا يعتبر حائزاً للعقار المرهون من المورث لأن المبدأ القاضى بالأ تركة الا بعد سداد الديون من شأنه ألا يجعل ملكية العقار المرهون تنتقل اليه من المورث الا بعد سداد الدين المضمون وزوال الرهن ، ولما كانت الطاعنة من ورثة المدين فلا تعتبر حائزة للعقار المرهون موضوع التنفيذ بحيث يلزم انذارها كمقتضى المادة ٦٢٦ سالفه الذكر .

(الطعن رقم ٣٧١ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١٠/٢٢ ص ٢٥ ص ١١٥٣)

اعتراض أحد الورثة على قائمة شروط البيع . الحكم الصادر برفضه . اكتسابه قوة الأمر المقضى . قبل المعارض وحده دون باقى الورثة .

الحكم الصادر فى الاعتراض على قائمة شروط البيع - المؤسس على أوجه بطلان موضوعية - بالرفض وأيا كان وجه الرأى فى تمثيل المعارض للورثة لا يتعدى اليهم وإنما أمره - وهو قضاء فى الموضوع قاطع - ان يحوز قبل المعارض وحده قوة الأمر المقضى فلا يملك ان يعود الى الملكية التى فصل فيها فيؤسس عليها الدعوى المنظورة وهى دعوى الاستحقاق ، وإذا اعتد الحكم المطعون فيه بحجية حكم الاعتراض لا على المعارض وحده بل على من انطاعنين أيضا فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٢١٨ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٨/٥/٣ ص ٢٩ ص ١١٦٢)

أحكام الموارث المستندة الى نصوص قاطعة فى الشريعة الاسلامية ، تعلقها بالنظام العام .

م ٨٧٥

أحكام الموارث الأساسية التي تستند الى نصوص قاطعة فى الشريعة الإسلامية والتي استمد منها قانون الموارث رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٣ تعتبر فى حق المسلمين من النظام العام لصلتها الوثيقة بالدعائم القانونية والاجتماعية المستقرة فى ضمير الجماعة .

(الطعن رقم ٤٨٢ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٤/٦/١٩٨١ ص ٣٢ ص ١٨١٤)

أيلولة التركة نهائيا للورثة . شرطها . أداء مصاريف التجهيز وديون المورث وما ينفذ من وصاياه .

النس فى المادة الرابعة من قانون الموارث رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٣ على ان « يؤدى من التركة بحسب الآتى أولا ما يكفى لتجهيز الميت ومن تلزمه نفقته من المورث الى الدفن ثانيا ديون الميت ثالثا ما أوصى به فى الحد الذى تنفذ فيه الوصية ويوزع ما بقى بعد ذلك على الورثة » . يدل على ان التركة تنفصل عن المورث بوفاته ولا تزول بصفة نهائية الى الورثة إلا بعد أداء مصاريف تجهيزه وتجهيز من تلزمه نفقته وما عليه من ديون للعباد وما ينفذ من وصاياه .

(الطعن رقم ٤٤ لسنة ٤٩ ق - جلسة ٢٨/٦/١٩٨٣ ص ٣٤ ص ١٥٠٧)

شخصية الوارث استقلالها عن شخصية المورث . انفصال التركة عن اشخاص الورثة وأموالهم . ديون المورث . تعلقها بتركته . عدم انتقالها الى ذمة الوارث الا فى حدود ما آل اليه من أموال التركة . للوارث الرجوع بما أوفاه عن التركة من ديون على باقى الورثة لى بقدر نصيب فيه

متى كانت شخصية الوارث مستقلة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عن شخصية المورث ، وكانت التركة منفصلة عن أشخاص الورثة وأموالهم الخاصة ، فان ديون المورث تتعلق بتركته التى تظل منشغلة بمجرد الوفاة بحق عينى تبعى لدائنى المتوفى يخولهم تتبعها لإستيفاء ديونهم

م ٨٧٥

منها، ولا تنشغل بها ذمة ورثته ومن ثم لا تنتقل التزامات المورث الى ذمة الوارث بمجرد كونه وارثا الا في حدود ما آل اليه من أموال التركة ، ويكون للوارث ان يرجع بما أوفاه عن التركة ، من دين عليها ، على باقى الورثة بما يخصهم منه كل بقدر نصيبه بدعوى الحلول أو بالدعوى الشخصية ، فان كان بدعوى الحلول فانه يحل محل الدائن الأصلي فى مباشرة اجراءات استيفاء حقه اذا احاله اليه .

(الطعن رقم ١٣١٣ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/٣٠ من ٣٥ ص ١٤٩٥)

إنفصال التركة عن أشخاص الورثة وأموالهم الخاصة . دفع الطلبات الموجهة الى التركة فى شخص الورثة . غير قابل للتجزئة . يكفى أن يديه بعض الورثة ليستفيد منه البعض الآخر . إستئناف أحد الورثة للحكم الابتدائى الصادر ضد التركة . إستفادة الورثة الآخرين من الحكم الصادر فيه . قبول الحكم المطعون فيه إستئناف أحد الورثة الذين لم يصدر الحكم الابتدائى ضده . النعى عليه بمخالفة القانون لقبوله هذا الاستئناف . غير منتج . علة ذلك .

إذ كان الثابت أن الطاعن قد أقام الدعوى، إبتداء ضد المطعون ضده الأول والمطعون ضدها الثانية عن نفسها وبصفتها وصية على أولادها قصر المرحوم ... بطلب الزامهم بأن يدفعوا له من تركة مورثهم مبلغ ٩٥٥ جنيها إلا أن محكمة أول درجة قصرت قضاءها على الحكم بإلزام المطعون ضدها الثانية عن نفسها وبصفتها بأن تدفع المبلغ المطالب به من تركة مورثها، وإذ كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان دفع المطالب الموجهة الى التركة فى شخص الورثة غير قابل للتجزئة ويكفى ان يديه البعض ليستفيد منه البعض الآخر ، فإن ورثة المدين بإعتبارهم شركاء فى تركة كل منهم بحسب نصيبه اذا أبدى أحدهم دفاعا مؤثرا فى الحق المدعى به على التركة كان فى إبدائه نائبا عن الباقين فيستفيدون منه وذلك لأن

م ٨٧٥

التركة منفصلة شرعا عن أشخاص الورثة وأموالهم الخاصة لما كان ذلك فإن استئناف المطعون ضدها الثانية للحكم الابتدائي الصادر ضد التركة يعتبر مرفوعا منها بصفقتها نائبة عن باقى الورثة الذين لم يشتركوا فى الاستئناف بحيث يفيدون من الحكم الصادر فيه برفض الدعوى الموجهة الى التركة ، وإذ كان المطعون ضده الأول وارثا فإنه يفيد من هذا الحكم ويكون النعى عليه بمخالفة القانون لقبوله الاستئناف المرفوع من المطعون ضده الأول - أيا كان وجه الرأى فيه - نعيًا غير منتج إذ أنه لا يحقق للطاعن سوى مصلحة نظرية بحتة .

(الطنن رقم ٤٣٤ لسنة ٢٠٠٢ ق - جلسة ٢٧/٥/١٩٨٥ ص ٣٦ ص ٨٢٢)

شهر حق الإرث . ليس شرطًا لانتقال الحقوق العينية العقارية للورثة من وقت الوفاة . عدم شهر حق الإرث . جزاؤه . منع شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى عقارات التركة . دون منع التصرف ذاته . م ١٣ ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى .

(الطنن رقم ٣٦٨٧ لسنة ٢٠٠٢ ق - جلسة ٢٨/٧/١٩٩٣ لم ينشر بعد )



## تعيين مصف للتركة :

إذا لم يعين المورث وصيا لتركته وطلب أحد ذوى الشأن تعيين مصف لها عينت المحكمة ، إذا رأت موجبا لذلك ، من تجمع الورثة على اختياره فان لم تجمع الورثة على أحد تولى القاضى اختيار المصفي على أن يكون بقدر المستطاع من بين الورثة وذلك بعد سماع أقوال هؤلاء .

## النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٣٧ سورى و ٨٨ لىبى و ١٢٢١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

## أحكام القضاء :

تصفية التركة .الأصل فيها أن تكون بإجراءات فردية . تصفيتها بإجراءات جماعية . أمر استثنائى لا يجوز اللجوء اليه إلا عند الضرورة . علة ذلك . تقدير قيام مبرر اخضاع التركة للتصفية الجماعية . من سلطة قاضى الموضوع . مادة ٨٧٦ مدنى .

ذلك أن النص فى المادة ٨٧٦ من التقنين المدنى على أنه : إذ لم يعين مورث وصيا لتركته رطلب أحد ذوى الشأن تعيين مصف لها ، عينت المحكمة - إذا رأت موجبا لذلك - من تجمع الورثة على اختياره ، فان لم تجمع الورثة على أحد تولى القاضى اختيار المصفي على أن يكون بقدر المستطاع من بين الورثة وذلك بعد سماع أقوال هؤلاء ، والنص فى المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى على أن : تصفية التركة عن طريق تعيين مصف لها أمر اختياري لذوى الشأن والقاضى ، فلكل ذى شأن أن

م ٨٧٦

يطلب هذه التصفية اذ اراد ، وللقاضى ان يجيب الطلب وله أن يرفضه اذا رأى ان التركة ليست فى حاجة الى تصفية منظمة ، أما لانعدام الديون أو لتفاتها أو لتفاهة التركة نفسها ... ، مؤداه ان الأصل فى تصفية التركة أن تكون باجراءات فردية ، أما تسوية هذه التركة عن طريق اجراءات جماعية - أى التصفية الجماعية للتركة - فهو أمر اختياري، بل هو أمر استثنائي لا يجوز اللجوء اليه الا عند الضرورة ، اذ هو نظام ينطوى على اجراءات طويلة ويقتضى تكاليف كبيرة فلا يصح اذن ان يكون نظاما اجباريا تخضع له كل التركات ، بل هو ليس بنظام اختياري مطلق بمعنى ان يكون لذوى الشأن ان يطبقوه متى شاءوا وانما هو نظام وضع لتصفية التركات الكبيرة اذا أثقلتيا الدين وتعقدت شئونها ، فالاجراءات التى نظمها المشرع فى هذا الصدد انما تكفل - على ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية - اصلاح ما ينشأ عن اختلاف الورثة على تصفية التركة أو اهمالهم فى ذلك من كبير ضرر ، وقد ناط المشرع - بصريح نص المادة ٨٧٦ مدنى - بالقاضى السلطة التامة فى تقدير « الموجب » لاجابة طلب ذوى الشأن تعيين مصف للتركة ، فالقاضى - وحده - هو الذى يقدر الاستجابة لطلب اخضاع التركة لنظام التصفية ، طالما أقام قضاءه بالاستجابة لهذا الطلب على أسباب سائغة لها ما يبررها من ظروف التركة. واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فان النعى عليه بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٩٣٠ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/٣/٧ س ٣٣ ص ٢٩٠)

(١) لمن عين مصفيا ان يرفض تولى هذه المهمة أو أن يتنحى عنها بعد توليها وذلك طبقا لأحكام الوكالة .

(٢) وللقاضي أيضا ، اذا طلب اليه أحد ذوى الشأن أو النيابة العامة أو دون طلب ، عزل المصفي واستبدال غيره به ، متى وجدت أسباب تبرر ذلك .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٣٨ سورى و ٨٨١ لىبى و ١٢٢٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### أحكام القضاء:

عزل المصفي أو استبدال غيره به يدخل دائما فى سلطان المحكمة بغير طلب . ليس فى نصوص القانون ما يوجب اختصاص الدائنين فى دعوى عزل المصفي أو استبدال غيره به .

اذ تنص المادة ٨٧٧ / ٢ من القانون المدني على أن : للقاضي اذا طلب اليه أحد ذوى الشأن أو النيابة العامة أو دون طلب عزل المصفي واستبدال غيره به متى وجدت أسباب مبررة لذلك ، - وكان لا يوجد فى نص القانون ما يوجد ، - أمام الدائنين فى دعوى عزل المصفي أو استبدال غيره به ، بل تكفل القانون المدني - بما استحدثه من أحكام نظم فيها تصفية الشركات واجراءاتها - بصيانة حقوق الدائنين ولو ظهوروا بعد تمام التصفية وجعل لهم باعتبارهم من ذوى الشأن الحق فى طلب عزل المصفي واستبدال غيره به متى وجدت أسباب مبررة . فان الحكم المطعون فيه اذ التزم هذا النظر وأقام قضاءه على أن دعوى عزل المصفي لا تمس

م ٨٧٧ ، ٨٧٨

نظام التصفية فى شئ وانما هى تتعلق بشخص المصفى وما هو منسوب اليه ولم يشترط القانون ادخال الدائنين فيها قياما على أن رأيهم غير ذى أثر فى نظر القاضى الذى يملك العزل من تلقاء نفسه ومن باب أولى تلبية لرغبة وارث واحد قد يكون مالكا لأقل الأنصبة فانه لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٣٩ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٦/٥/١٩٦٣ س ١٤ ص ٦٧٧)

### مادة ٨٧٨

(١) اذا عين المورث وصيا للتركة ، وجب ان يقر القاضى هذا التعيين .

(٢) ويسرى على وصى التركة مايسرى على المصفى من أحكام.

التصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٣٩ سورى و ٨٨٢ لىبى و ١٢٢١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .



(١) على كاتب المحكمة ان يقيد يوما فيوما الأوامر الصادرة بتعيين المصفيين وبتثبيت أوصياء التركة ، في سجل عام تدون فيه أسماء المورثين بحسب الأوضاع المقررة للفهارس الأبجدية ويجب ان يؤشر في هامش السجل بكل أمر يصدر بالعزل وبكل ما يقع من تنازل.

(٢) ويكون لقيد الأمر الصادر بتعيين المصفي من الأثر في حق الغير الذي يتعامل مع الورثة في شأن عقارات التركة ما للتأشير المنصوص عليه في المادة ٩١٤ .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٤٠ سورى و ٨٨٣ لىبى و ١٢٢٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

## مادة ٨٨٠

(١) يتسلم المصفي أموال الشركة بمجرد تعيينه ، ويتولى تصفيتها برقابة المحكمة. وله ان يطلب منها اجرا عادلا على قيامه بمهمته .

(٢) ونفقات التصفية تتحملها الشركة ، ويكون لهذه النفقات حق امتياز في مرتبة امتياز المصروفات القضائية .

## النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٤١ سوري و ٨٨٤ لبي و ١٢٢٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

## أحكام القضاء:

أجر مصفي الشركة - جواز طلبه من المحكمة الابتدائية التي عينته م ٨٨٠ مدني - لا يمنع ذلك من اختصاص قاضي الأمور الوقفية باصدار أمر على عريضة بتقدير أجره - م ٩٥٠/٥ مرافعات.

أجازت المادة ٨٨٠ من القانون المدني لمصفي الشركة ان يطلب من المحكمة الابتدائية التي عينته اجرا على قيامه بمهمته، وأن ذلك لا يحجب اختصاص قاضي الأمور الوقفية باصدار أمر على عريضة بتقدير نفقات التصفية والأجر الذي يستحقه المصفي عن الأعماء التي قام بها، وهو اختصاص مقرر بصريح نص الفقرة الخامسة من المادة ٩٥٠ من قانون المرافعات (بحصر اختصاص التصفية الشركات) الواردة في الفصل الثالث من الباب الثالث من الكتاب الرابع المضاف بالقانون ١٢٦ لسنة ١٩٥١ بشأن الاجراءات المتعلقة بمسائل الأحوال الشخصية .

(الطعن رقم ٦٤٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٢٦ ص ٣١ ص ٩١٠)

على المحكمة ان تتخذ عند الاقتضاء جميع ما يجب من الاحتياطات المستعجلة للمحافظة على التركة ، وذلك بناء على طلب أحد ذوى الشأن أو بناء على طلب النيابة العامة أو دون طلب ما . ولها بوجه خاص ان تأمر بوضع الأختام وايداع النقود والأوراق المالية والأشياء ذات القيمة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٤٢ سورى و ٨٨٥ لىبى و ١٢٢٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

مؤدى نص المادة ٨٨١ من التقنين المدنى الجديد ان ما يجب اتخاذه من الاحتياطات المستعجلة للمحافظة على التركة انما يصدر به الأمر من المحكمة ، المقدم لها طلب التصفية وليس من قاضى الأمور الوقتية ، وليس أقطع فى الدلالة على أن المشرع قد جعل سلطة اتخاذ الاحتياطات المستعجلة منوطة « بالمحكمة » لا بقاضى الأمور الوقتية من أنه ناط بالمحكمة اتخاذ تلك الاجراءات ليس فقط بناء على طلب أحد ذوى الشأن أو النيابة العامة ، بل أنه أيضا خول لها اتخاذ تلك الاحتياطات من تلقاء نفسها ، دون طلب ما وهو أمر لا يتصور حصوله من قاضى الأمور الوقتية .

( نقض جلسة ١٧/١٢/١٩٥٩ م ١٠ سج ثنى ثنى ص ٨٠٥ )

(١) على المصفي ان يقوم في الحال بالصرف من مال  
التركة لتسديد نفقات تجهيز الميت ونفقات مآتمه بما يناسب  
حالته ، وعليه أيضا ان يستصدر أمرا من قاضي الأمور الوقفية  
بصرف نفقة كافية بالقدر المقبول من هذا المال الى من كان  
المورث يعولهم من ورثته حتى تنتهي التصفية ، على ان  
تخصم النفقة التي يستولى عليها كل وارث من نصيبه في  
الارث .

وكل منازعة تتعلق بهذه النفقة يشغل فيها قاضي الأمور  
الوقفية .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٤٣ سورى و ٨٨٦ لىبي و ١٢٢٦ من قانون المعاملات  
المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### أحكام القضاء:

للوارث ان يملك بالتقادم نصيب غيره من الورثة متى  
استوفى وضع يده الشروط القانونية .

١ في القانون ، وعلى ما . به قضاء هذه المحكمة . ما يحرم  
على الوارث ان يملك بالتقادم نصيب غيره من الورثة ، اذ هو في ذلك  
كأى شخص أجنبي عن التركة يملك بالتقادم متى استوفى وضع يده  
الشرائط الواردة في القانون .

( الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/٣/١١ من ٢٢ ص ٢٨٢ )



م ٨٨٢

طعن الوارث بصورية تصرفات المورث المضررة به ، اثباته بكافة الطرق . للوارث عند عدم توافر شروط القرينة القانونية الواردة بالمادة ٧ مدني اثبات حيازة المورث للعين المتصرف فيها كقرينة من القرائن القضائية .

( نقض جلسة ١٩٧١/٣/١١ مج فني مدني ص ٢٨٢ )

الوارث بحكم كونه خلفا عاما لمورثه لا يعد ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، من الغير طبقا للمادة ٣٩٥ من القانون المدني بل حكمه بالنسبة الى المحررات غير الرسمية التي يكون المورث طرفا فيها هو حكم مورثه ، ويكون تاريخها - بحسب الأصل - حجة عليه ولو لم يكن ثابتا ثبوتا رسميا ، سواء أكانت الورقة صادرة الى وارث أو الى غير وارث ما لم يقدّم الدليل على عدم صحته .

( الطعن رقم ٣٨٣ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/٤/٢٠ ص ٢٢ ص ٥٠٦ )

إذا كان الطاعن قد اختصم أشخاص الورثة جميعهم ، وكان ما يطالبهم به من معجل الثمن الذي يزعم أنه دفعه والتعويض الذي قدره عن الضرر الذي لحق به ينقسم عليهم كل بقدر حصته التي آلت اليه من التركة ، فإنه لا يكون من شأن الاستئناف المقبول ضد بعض الورثة ، أن يزيل البطلان الذي لحق الاستئناف بالنسبة للبعض الآخر .

( الطعن رقم ٤٣٢ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/٦/١٧ ص ٢٢ ص ٧٦٤ )

إنتصاب الوارث خصما عن باقي الورثة في الدعاوى التي ترفع من التركة أو عليها . شرطه . أن يكون هذا الوارث قد خصم أو خوصم طالبا الحكم للتركة بكل حقها أو مطلوبا في مواجهته الحكم على التركة بكل ما عليها .

القاعدة الشرعية التي تقضي بأن الوارث ينتصب خصما عن باقي الورثة في الدعاوى التي ترفع من التركة أو عليها قد تكون صحيحة ويمكن الأخذ بها ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، لو أن الوارث

م ٨٨٢

قد خاصم أو خوصم طالبا الحكم للتركة بكل حقها أو مطلوبا في مواجهته الحكم على التركة نفسها بكل ما عليها .

(الطعن رقم ٣٤١ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٧١/١٢/٢٢ ص ٢٢ ص ١٠٧٩)

حسب الحكم للرد على طلب بطلان العقد لمخالفته لقواعد الارث انه انتهى الى انه لم يقصد به الإيضاء ولم يصدر في مرض الموت وأنه بيع منجز استوفى أركانه القانونية ومن بينها الثمن .

إذا كان الحكم قد انتهى الى أن التصرف المطعون فيه لم يقصد به الإيضاء ، ولم يصدر من المورث في مرض الموت ، وإنما هو بيع منجز استوفى أركانه القانونية ومن بينها الثمن فهذا حسب للرد على طلب بطلان العقد لمخالفته لقواعد الارث .

( الطعن رقم ٨٩ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٧ ص ٢٣ ص ٢٩٨ )

التحايل الممنوع على أحكام الأثر ، لتعلق الارث بالنظام العام هو وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض ، ما كان متصلا بقواعد التوريث وأحكامه المعتبرة شرعا ، كاعتبار شخص وارثا وهو في الحقيقة غير وارث ، أو العكس ، وكذلك ما يتفرع عن هذا الأصل من التعامل في التركات المستقبلية ، كإيجاد ورثة قبل وفاة المورث غير من لهم حق الميراث شرعا أو الزيادة أو النقص في حصصهم الشرعية ، ويترتب على هذا إن التصرفات المنجزة الصادرة من المورث في حالة صحته لأحد ورثته أو لغيرهم تكون صحيحة ، ولو كان يترتب عليها حرمان بعض ورثته أو التقليل من أنصبتهم في الميراث .

( الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٥/٢ ص ٢٣ ص ٧٩٠ )

التوريث لا يقوم إلا على ما يخلفه المورث وقت وفاته .

التوريث لا يقوم إلا على ما يخلفه المورث وقت وفاته ، أما ما أخرجه من ماله حال حياته فلا حق للورثة فيه .

( الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٥/٢ ص ٢٣ ص ٧٩٠ )

م ٨٨٢

يتعين الرجوع الى الشريعة الاسلامية بوجه عام ، والى أرجح الآراء في فقه الحنفية بوجه خاص بالنسبة الى حقوق الورثة في التركة المدينة ، ومدى تأثيرها بحقوق دائني المورث. والتركة مستغرقة كانت أو غير مستغرقة، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، تنشغل بمجرد الوفاة بحق عيني لدائني المتوفى يخولهم تتبعها لاستيفاء ديونهم منها بالتقدم على سواهم ممن تصرف لهم الوارث أو من دائنيه .

( الطعن رقم ١٤ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/١٦ ص ٢١٢ ص ٤٢٨ )

ثبوت صحة مراجعة الزوج لزوجته ، أثره : اعتبار زواجها الثاني غير صحيح ، لا يثبت به توارث بين الزوجين . اقرار الزوجة في وثيقة زواجها الثاني بانقضاء عدتها من زوجها الأول وعدم زواجها من بعده ، اقرار غير معتبر لتعلقه بابطال حق الغير .

( الطعن رقم ١٨ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٢/٥/٣١ ص ٢٣ ص ١٠٥٣ )

أحكام الارث المتصلة بقواعد التوريث وأحكامه من بالنظام العام . عدم جواز التحايل عليها . التصرفات المنجزة الصادرة من المورث حال صحته لأحد الورثة أو لغيرهم . صحيحة ولو ترتب عليها حرمان بعض الورثة أو التقليل من أنصبتهم في الميراث .

التحايل الممنوع على أحكام الارث لتعلق الارث بالنظام العام هو وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، ما كان متصلاً بقواعد التوريث وأحكامه المعتبره شرعاً ، كاعتبار شخص وارثاً ، وهو في الحقيقة غير وارث أو العكس ، وكذلك ما يتفرع عن هذا الأصل من التعامل في التركات المستقبلية كايجاد ورثة قبل وفاة المورث غير من لهم حق الميراث شرعاً ، أو الزيادة أو النقص في حصصهم الشرعية ، ويترتب على هذا التصرفات المنجزة الصادرة من المورث في حال صحته لأحد ورثته أو لغيرهم تكون صحيحة ولو كان يترتب عليها حرمان بعض ورثته أو التقليل من أنصبتهم في الميراث ، لأن التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث وقت وفاته ، أما ما يكون قد خرج من ماله حال حياته فلا حق للورثة فيه .

( الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/١٢/١٨ ص ٢٤ ص ١٢٨٧ )



الشريعة الإسلامية هي الواجبة التطبيق في مسائل موارث المصريين غير المسلمين . تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الارث وانتقال التركة اليهم ، وتحديد نصاب الشهادة . وجوب الرجوع فيها لأحكام الشريعة الإسلامية .

( الطعن رقم ٣٢ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٨/١٢/١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٤٦٢ )

قبول الشهادة على الإرث في فقه الحنفية . شرطه . ذكر سبب الإرث وطريقه .

فقه الحنفية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه لقبول الشهادة على الارث لابد من ذكر سببه وطريقه ، فاذا شهدوا انه أخوه أو عمه أو ابن عمه ، لا تقبل حتى يبينوا طريق الأخوة والعمومة بأن يبينوا الأسباب المورثة للميت وينسبوا الميت والوارث حتى يلتقيا الى أب واحد .

( الطعن رقم ٣٤ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٧/٤/١٩٧٤ س ٢٥ ص ٦٨٩ )

إعتبار المورث ممثلاً لورثته فيما يرفع منه أو يرفع عليه من الدعاوى للمورث أن يعترض على الحكم الصادر ضد مورثه متى أثبت غشه أو تواطؤه أو إهماله الجسيم وكانت له مصلحة قانونية .

( الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ٢٦/٣/١٩٧٤ س ٢٥ ص ٥٤٨ )

شخصية الوارث مستقلة عن شخصية المورث . تعلق ديون المورث بتركة الوارث الذي خلصت له ملكية أعيان التركة أو جزء منها قبل وفاة المورث . لا يعتبر مسئولاً عن التزامات الأخير قبل من تعامل به بشأنها ولم تنتقل اليه ملكيتها به .

شخصية الوارث - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تعتبر مستقلة عن شخصية المورث وتتعلق ديون المورث بتركته ، لا بذمة ورثته ولا يقال بأن التزامات المورث تنتقل الى ذمة الوارث مجرد كونه وارثاً ، الا اذا أصبح الوارث مسئولاً شخصياً عن التزامات المورث كنتيجة لاستفادته



م ٨٨٢

من التركة ، وتبعاً لذلك لا يعتبر الوارث الذي خلصت له ملكية أعيان التركة أو جزء منها قبل وفاة مورثة مسئولاً عن التزامات هذا الأخير قبل من تعامل معه بشأنها ولم تنتقل اليه ملكيتها بعد ويعتبر هذا الوارث شأنه شأن الغير في هذا الخصوص .

( الطعن رقم ١٥٧ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٥/١٠/١٩٧٤ س ٢٥ ص ١١٣٥ )

الأصل في رسم الأيلولة أن ينقسم بين الورثة . النزاع بشأن عناصر التركة قبل أيلولتها للورثة نزاع غير قابل للتجزئة ، طعن الوارث في تقدير التركة اعتباره نائباً عنها وعن سائر الورثة بوكالة قانونية أساسها وحدة انتركة واستقلالها .

( الطعن رقم ٣٥٧ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩/٥/١٩٧٤ س ٢٥ ص ٩٠٧ )

الولد يتبع أحد أبويه في الاسلام ، وهذه التبعية لا تنقطع الا بالعقل والبلوغ ، ولا يكفي من التمييز ، والأصل في البلوغ ظهوره بأماراته المعهودة أو بتجاوز الخمس عشرة سنة هجرية .

( الطعن رقم ٤٤ لسنة ٤٠ ق - جلسة ٢٩/١/١٩٧٥ س ٢٦ ص ٢٨٤ )

القضاء بتحديد أنصبة الورثة خضوعه لأحكام الشريعة الاسلامية من جهة صحته وقوته وأثره القانوني ، مخالفته نصاً في القرآن أو السنة أو الاجماع ، أثره . وجوب ابطال الحكم واهداره . عدم اكتسابه قوة الأمر المقضى الا اذا اتصل به قضاء في محل مجتهد فيه .

( الطعن رقم ٢٥٨ لسنة ٤٠ ق - جلسة ٢٣/٦/١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٢٤١ )

جدة المتوفى لأمه التي توفيت قبله . استحقاقها سدس تركته فرضاً . لا يحجبها عن ذلك وجود أب المتوفى .

مؤدى نص المادتين ١٤/٢ ، ٢٥ من قانون الموارث رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٣ ، ان الجدة الصحيحة وهي التي لا يتوسط بينها وبين الميت جد غير صحيح ، ترث السدس فرضاً تنفرد به الواحدة ويشترط فيه الأكثر

م ٨٨٢

من واحدة ، وأن الأب عند وجوده يحجب والجدة لأب دون الجدة لأم أخذاً بالقاعدة الشرعية بأن من أدلى الى الميت بوارث يحجب عند وجود هذا الوارث . وأم الأب قد أدلت بالأب ولكن أم الأم لم تدل به ، وماخذ هذا النص المذهب الحنفى ، اذ كان ذلك ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أن المطعون عليها جدة المتوفى لأمه التى تولست قبله ، فانها ترث فى تركته ولا يحجبها عن ذلك وجود الطاعن باعتباره أب المتوفى ، وإذ التزم الحكم هذا النظر وقضى بتوريث المطعون عليها للسدس فرضاً فى تركه المتوفى ، فانه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح .

( الطعن رقم ٣ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٥/١٢/٣ س ٢٦ ص ١٥٤٤ )

الاتفاق الذى ينطوى على التصرف فى حق الارث قبل استحقاق الوارث أياه. يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لا تلحقه الاجازة. جواز اثبات التحايل على قواعد الميراث بكافة الطرق ولو كان الوارث طرفاً فى الاتفاق.

توقيع الوارث على عقد البيع الصادر من مورثه لا يحول دون طعنه على العقد بالصورية ، علة ذلك . عدم الإعتداد بإجازة الوارث لتصرف مورثه إلا اذا حصلت بعد وفاة المورث .

( الطعن رقم ٥٨ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/١١/١١ س ٢٦ ص ١٣٩٤ )

زواج المرتدة عن الاسلام بغير المسلم قبل ردتها أو بعدها . أثره . عدم إنعقاد الزواج أصلاً لا ينتج فراشاً ولا يثبت نسباً يولد حقاً فى الميراث.

( الطعن رقم ٩ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤ س ٢٦ ص ١٦٩٢ )

حق الارث لا يكسب بالتقادم دعوى الارث مستوطناً بمضى ٣٣ سنة . مادة ٩٧٠ مدنى . للوارث ان يملك بالتقادم نصيب غيره من الورثة متى استوفى وضع يده الشروط القانونية ، مدة التقادم خمس عشرة سنة.

( الطعن رقم ٥٩٧ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/٥/١٣ س ٢٦ ص ٩٩٧ )

م ٨٨٢

صدور التصرف من المورث الى غير وارث ، عدم انطباق المادة ٩١٧ مدنى ، للمورث الذى يطعن على التصرف بأنه وصية ، اثبات احتفاظ المورث بحيازة العين المتصرف فيها وبحقه فى الانتفاع بها كقرينة قضائية تخضع لمطلق تقدير القاضى .

( الطعن رقم ١٥٥ لسنة ٤١ق - جلسة ١٩٧٥/٦/٢٦ ص ٢٦ ص ١٣١٤ )

التعويض عن الضرر الأدبى صاحب الحق فيه وشروط انتقاله الى الغير م ٢٢٢ مدنى .

مفاد نص المادة ٢٢٢ من القانون المدنى ان الحق فى التعويض عن الضرر الأدبى مقصور على المضرور نفسه فلا ينقل الى غيره الا أن يكون هناك اتفاق بين المضرور والمسئول بشأن التعويض من حيث مبدئه ومقداره أو أن يكون المضرور قد رفع الدعوى فعلا أمام القضاء مطالبا بالتعويض . أما الضرر الأدبى الذى أصاب ذوى المتوفى فلا يجوز الحكم بالتعويض عنه الا للأزواج والأقارب الى الدرجة الثانية .

( الطعن رقم ٧٨ لسنة ٤١ق - جلسة ١٩٧٥/١١/٤ ص ٢٦ ص ١٣٥٩ )

دعوى اثبات الوفاة والوراثه ، تضمين صحيفتها بيان بأعيان التركة المخلفة عن المتوفى ، كفايته لسماعها لا يمنع من ذلك خلوها من تحديد واضع اليد على التركة .

( الطعن رقم ١٥ لسنة ٤٣ق - جلسة ١٩٧٦/١/١٤ ص ٢٧ ص ٢٢٢ )

دعوى الارث . الحكم دون إجراء تحريات مسبقة من الجهات الادارية . لا خطأ . "تحريرات المشار اليها فى المادة ٣٥٧ من اللائحة الشرعية قبل الغائها . نطاق تطبيقها . طابات تحقيق الوفاة والوراثه .

إذ كانت الدعوى الماثلة هى دعوى إرث تنظرها وتفصل فيها المحاكم بصفتها القضائية ولا يشترط القانون فيها إجراء تحريات مسبقة من الجهات الإدارية وكانت التحريات المشار إليها فى المادة ٣٥٧ من المرسوم بقانون

م ٨٨٢

رقم ٧٨ لسنة ١٩٣١ بلائحة ترتيب المحاكم الشرعية معدلة بالقانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٥٠ قبل إلغائها بالقانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٦٤ يقتصر نطاق تطبيقها على طلبات تحقيق الوفاة وإثبات الوراثة التي تختص بها المحاكم الجزئية وتصدر فيها بصفتها الولائية لشهادات متعلقة بحالة الإنسان المدنية تكون حجة في خصوصها ما لم يصدر حكم على خلافها عملاً بالمادة ٣٦١ من ذات اللائحة.

( الطعن رقم ١١ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٦/٣/١٧ س ٢٧ ص ٦٨٥ )

الاقرار بالنسب على غير المقر ، لا يثبت به النسب الا بتصديق من حمل عليه النسب أو اقامة البينة عليه . وجوب معاملة المقر باقراره بالنسبة للميراث والحقوق الأخرى التي ترجع اليه .

( الطعن رقم ٤ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٦/١/٢١ س ٢٧ ص ٢٦٤ )

اقرار الوارث بوارث آخر ، وجوب أخذ المقر باقراره في دعاوى المال . لا يغير من ذلك كون المقر له غير وارث حقيقة .

( الطعن رقم ٣٢ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٦/١١/٢٤ س ٢٧ ص ١٦٤٩ )

شهادة الميلاد وصحيفة الحالة الجنائية وشهادة المعاملة العسكرية ، لا حجية لها في اثبات الوراثة .

متى كان النعى بأن ما ثبت شهادة ميلاد الطاعن وصحيفة الحالة الجنائية وشهادة المعاملة العسكرية من ان اسمه مما مفاده إعتباره ابن عم شقيق للمتوفى مردود بأن الأوراق المشار اليها لم تعد لإثبات أبناء العمومه فإنه لا مساغ للقول بأن لها حجية في هذا الخصوص وإذا كان الحكم المطعون فيه قد رد على تلك الاستندات بأنها لا تفيد بذاتها ان الطاعن ابن عم شقيق للمتوفى وكان لقاضي الموضوع سلطة بحث ما يقدم له من الدلائل والمستندات وترجيح ما يطمئن اليه منها واطراح ما عداها دون ما رقابة من محكمة النقض فإن النعى بالخطأ في القانون يكون لا محل له .

( الطعن رقم ٢٠ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٦/٢/٢٥ س ٢٧ ص ٥٠٧ )



م ٨٨٢

عدم تسجيل المشتري من المورث عقد شرائه . أثره . بقاء العقار على ملك المورث وانتقاله إلى ورثته . تصرف الوارث بالبيع في ذات العقار . تصرف صحيح ناقل للملكية بعد تسجيله .

مؤدى نص المادة التاسعة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان الملكية لا تنتقل الى المشتري الا بتسجيل عقد البيع وأن العقد الذى لم يسجل لا ينشئ الا التزامات شخصية بين طرفيه ، فاذا لم يسجل المشتري من المورث عقده فلا تنتقل اليه الملكية ويبقى العقار على ملك المورث وينتقل منه الى ورثته ، فاذا تصرف الوارث بالبيع بعد ذلك في ذات العقار ، فانه يكون قد تصرف فيما يملك تصرفا صحيحا وان كان غير ناقل للملكية طالما لم يتم تسجيل العقد .

( الطعن رقم ٨٥٠ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٦/٢٨ من ٢٨ ص ١٥٣٢ )

التصرف المظنون فيه بصدوره من المورث في مرض الموت . عدم جواز الإحتجاج على الورثة بتاريخه إلا إذا كان ثابتا باحدى الطرق القانونية . عبء اثبات عدم صحته . وقوعه على الوارث الطاعن .

اثبات التاريخ لا يكون الا باحدى الطرق التى عينها القانون ، ولا يحتج على الورثة الذين يطعنون على التصرف بأنه صدر في مرض الموت بتاريخ السند اذا لم يكن هذا التاريخ ثابتا ، الا ان هذا التاريخ يظل حجة عليهم الى أن يثبتوا هم عدم صحته وأن التصرف صدر في تاريخ آخر توصلوا منهم الي اثبات أن صدوره كان في مرض الموت .

( الطعن رقم ٨١٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/١٢/٦ من ٢٨ ص ١٧٤٢ )

اقامة الدعوى من أحد الورثة ممثلا للتركة ، عدم وجوب بيان هذه الصفة صراحة بالصحيفة مادامت واضحة من الوقائع والمستندات المطروحة

م ٨٨٢

طلب الوارث في الاستئناف الحكم له شخصيا بالمبلغ المطالب به . طلب جديد . عدم قبوله في الاستئناف .

( الطعن رقم ٢٢٦ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/٦/٨ من ٢٨ ص ١٣٩٩ )

تصفية الشركة . قيد الأمر بتعيين المصفي . أثره . منع الدائنين العاديين من اتخاذ اجراءات على أعيان الشركة حتى تتم التصفية . لا يحول تعيين المصفي دون إختصاص الدائن له مع الورثة .

ترفع يد الدائنين والورثة عن الشركة اذا ما تقررت التصفية ويمتنع على الدائنين العاديين من وقت قيد الأمر بتعيين المصفي اتخاذ أى اجراءات فردية على أعيان الشركة حتى تتم التصفية وينوب المصفي عن الشركة في الدعاوى التي ترفع منها أو عليها عملا بالمادة ٨٨٥ من التقنين المدني الا أن هذا لا يفقد الورثة أهليتهم ولا يحول تعيين المصفي من بقائهم معه خصوصاً في الدعوى لمعاونته في الدفاع عن حقوق الشركة ، ذلك أن المصفي ما هو الا نائب عن الورثة نيابة قانونية خوله الشارع بمقتضاها تمثيلهم أمام القضاء وفحص وحصر وسداد ديون الشركة التي يتولى ادارتها نيابة عنهم . وإذا كان الثابت أن الطاعن بصفته مصفيا للشركة قد اختصم في الدعويين للحكم بإلزامه مع الورثة بطلبات المطعون ضده فيها وأنه حمل لواء المنازعة في تلك الطلبات فإنه يكون قد إختصم إختصاصا صحيحا يتفق مع صفة النيابة التي أسبغها عليه القانون عن الشركة ويكون الحكم الصادر في هاتين الدعويين قد صار ضد الشركة في مواجهة الطاعن بصفته الممثل القانوني لها .

( ا ' من رقم ٣٦٤ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/١٣ من ٢٩ ص ٥٦ )

ضريبة الأيراد العام المربوطة على المورث ، التزام الورثة بأدائها من مال الشركة .

( الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٣/١٥ من ٢٩ ص ٧٤٥ )

م ٨٨٢

انتصاب الوارث خصما عن باقى الورثة . شرطه . اعتراض أحد الورثة على قائمة شروط البيع استنادا الى ملكيته هو وأخوته للأرض المنفذ عليها ، عدم الاشارة الى تمثيله للتركة أو استغراقهم لها . أثره . عدم انتصابه خصما عن باقى الورثة .

( الطعن رقم ٢١٨ لسنة ٤٣ق - جلسة ١٩٧٨/٥/٣ س ٢٩ ص ١١٦٢ )

الشهادة على الارث ، ختمها بعبارة ( الا وارث له سوى ما ذكر ) أو ( لا أعلم له وارثا غيره ) ليس شرطا لصحتها . وجوبها عند بعض الفقهاء كشرط لتريث القاضى فى قضائه حال حضور الشاهد الأثر بنفسه .

( الطعن رقم ٢٧ لسنة ٤٦ق - جلسة ١٩٧٨/٥/٣١ س ٢٩ ص ١٣٨٣ )

استقلال شخصية الوارث عن شخصية المورث . انفصال التركة عن أشخاص الورثة وأموالهم . تعلق التزامات المورث بتركته دون ان تنتقل الى ذمة الوارث الا فى حدود ما آل اليه .

( الطعن رقم ٩٥٠ لسنة ٤٥ق - جلسة ١٩٧٨/٦/١٩ س ٢٩ ص ١٤٩٥ )

شخصية الوارث استقلالها عن شخصية المورث مسئولية الوارث عن ديون التركة انحصارها فيما آل اليه من ميراث ، التزامه بتسليم ما باعه المورث لا يشمل ما يكون ضمن مشتراه المسجل .

( الطعن رقم ٧٧٢٢ لسنة ٤٩ق - جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٣ س ٣١ ص ٢١٠٢ )

**جرد التركة :**

(١) لا يجوز من وقت قيد الأمر الصادر بتعيين المصفي ان يتخذ الدائنون أى اجراء على التركة ، كما لا يجوز لهم ان يستمروا فى أى اجراء اتخذه الا فى مواجهة المصفي .

(٢) وكل توزيع فتح ضد المورث ولم تقفل قائمته النهائية، يجب وقفه حتى تتم تسوية جميع ديون التركة متى طلب ذلك أحد ذوى الشأن .

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٤٤ سورى و ٨٨٧ لىبى و ١٢٢٧ من قانون المعاملات  
المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .



### مادة ٨٨٤

لا يجوز للوارث قبل ان تسلم اليه شهادة التوريث المنصوص عليها في المادة ٩٠١ ان يتصرف في مال الشركة، كما لايجوز له ان يستوفي ما للشركة من ديون أو أن يجعل ديناً عليه قصاصاً بدين الشركة.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٤٥ سوري و ٨٨٨ لبي و ١٢٢٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

مفاد نصوص المواد ٨٨٤ ، ٩٠٠ ، ٩٠١ من القانون المدني ان الوارث لا يتصل أى حق له بأموال الشركة مادامت التصفية قائمة .

( نقض جلسة ٨/٣/١٩٥٦ س ٧ مج فنى مدنى ص ٢٩٦ )

## مادة ٨٨٥

(١) على المصفي في أثناء التصفية أن يتخذ ما تتطلبه أموال الشركة من الوسائل التحفظية، وأن يقوم بما يلزم من أعمال الإدارة. وعليه أيضا أن ينوب عن الشركة في الدعاوى وأن يستوفي مالها من ديون قد حلت .

(٢) ويكون المصفي ، ولو لم يكن مأجورا ، مسئولا مسؤولية الوكيل المأجور . وللقاضي أن يطالبه بتقديم حساب عن ادارته في مواعيد دورية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٤٦ سوري و ٨٨٩ لبي و ١٢٢٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

إذا عين المورث اثنين من ورثته منفذين لوصيته فانه يجوز لأحدهما ان يمثل الآخر في اتخاذ اجراء في الميعاد المعين له بما يدفع ضررا عن الشركة وهو ما لا يحتاج الأمر فيه الى تبادل الرأي ، واذن فمتى كان أحد منفذي الوصية قد طعن بطريق النقض في الحكم الصادر ضد مصلحة اسركة فان الدفع بعدم قبول هذا الطعن لانفراد أحد المنفذين بالتقرير دون الآخر يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٢٣٧ لسنة ٢٢ق - جلسة ٢٢/١٢/١٩٥٥ مجموعة القواعد القانونية في ٢٥ عاما ج ٢ ص ١٠٠٦)

م ٨٨٥

لما كانت دعوى الشفعة كى تكون مقبولة يتعين رفعها على البائع والمشتري وان تعددوا وكان أحد المطعون عليهم هو أحد أوصياء الشركة البائعين وقد اختصم فى الدعوى أمام المحكمة الابتدائية محكمة الاستئناف . فانه يتعين لقبول الطعن ان يعلن به المطعون عليه المذكور ولا يغير من ذلك ان يكون الورثة ممثلين فى الطعن أو أن يكتفى فيه باعلان باقى أوصياء الشركة .

( نقض جلسة ٨/٣/١٩٥٦ س ٧ مج فنى مدنى ص ٢٩٦ )

متى تعدد أوصياء الشركة البائعين للأطيان المشفوع فيها ولم يرخص بانفرادهم فى العمل فان اختصاصهم فى دعوى الشفعة هو مما يلزم معه تبادل الرأى فيما بينهم ، وكان عليهم ان يعملوا مجتمعين وذلك وفقا للمادتين ٨٨٥/٢ ، ٧٠٧ من القانون المدنى .

( الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٢ ق - جلسة ٨/٣/١٩٥٦ س ٧ ص ٢٩٦ )

تصفية الشركة. قيد الأمر بتعيين المصفى . أثره . منع الدائنين العاديين من اتخاذ اجراءات على أعيان الشركة حتى تتم التصفية . لا يحول تعيين المصفى دون اختصاص الدائن له مع الورثة .

ترتفع يد الدائنين والورثة عن الشركة اذا ما تقررت التصفية ويمتنع على الدائنين العاديين من وقت قيد الأمر بتعيين المصفى اتخاذ أى اجراءات فردية على أعيان الشركة حتى تتم التصفية وينوب المصفى عن الشركة فى الدعاوى التى ترفع منها أو عليها عملا بالمادة ٨٨٥ من التقنين المدنى الا أن هذا لا يفقد الورثة أهليتهم ولا يحول تعيين المصفى من نتائجهم منه خصوصا فى الدعوى لمعاونته فى الدفاع عن حقوق الشركة ذلك ان المصفى ما هو الا نائب عن الورثة نيابة قانونية خوله الشارع بمقتضاها تمثيلهم أمام القضاء وفحص وحصر ومداد ديون الشركة التى يتولى ادارتها نيابة عنهم ، واذا كان الثابت ان الطاعن بصفته مصفيا للشركة قد اختصم فى الدعويين للحكم بالزامه مع الورثة بطلبات المطعون ضده فيها وأنه

م ٨٨٥

حمل لواء المنازعة فى تلك الطلبات فإنه يكون قد اختصم اختصاصاً صحيحاً يتفق مع صفة النيابة التى أسبغها عليه القانون عن التركة ويكون الحكم الصادر فى هاتين الدعويتين قد صدر ضد التركة فى مواجهة الطاعن بصفته الممثل القانونى لها .

( الطعن رقم ٣٦٤ لسنة ٤٤٤ ق - جلسة ١٣/٢/١٩٧٨ س ٢٩ ص ٤٥٦ )

إقامة مصفى التركة طعنا بصفته نائبا عن التركة . عدم تقديمه الصورة الرسمية من الحكم الصادر بتعيينه مصفيا حتى حجز الطعن للحكم. أثره. عدم قبول الطعن . لا يغير من ذلك مجرد الإشارة الى رقم الحكم أو تقديم صورة عرفية منه . علة ذلك . م ٨٨٥ / ١ مدنى.

إذ كان الطاعن لم يودع صورة رسمية من الحكم الصادر بتعيينه مصفيا لتركة المرحومة ... ولم يقدم هذه الصورة حتى حجز الطعن للحكم ، وكان لا يغنى عن ذلك مجرد الإشارة الى رقمه أو تقديم صورة عرفية منه حتى تتحقق المحكمة من وجوده وتستطيع ان تقف على مدى صفة الطاعن فى النيابة عن التركة وتمثيلها فى هذا الطعن وفقا للمادة ٨٨٥ / ١ من القانون المدنى فإن الطعن يكون غير مقبول لرفعه من غير ذى صفة.

( الطعن رقم ٢٣٨٨ لسنة ٥٤٤ ق - جلسة ٢٨/٣/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٥٠٣ )



(١) على المصفي ان يوجه تكليفا علنيا لدائني التركة ومدينيا يدعوهم فيه لأن يقدموا بيانا بما لهم من حقوق وما عليهم من ديون ، وذلك خلال ثلاثة أشهر من التاريخ الذي ينشر فيه التكليف آخر مرة .

(٢) ويجب ان يلصق التكليف على الباب الرئيسي لمقر العمدة في المدينة أو القرية التي توجد بها أعيان التركة ، أو على الباب الرئيسي لمركز البوليس في المدن التي تقع في دائرتها هذه الأعيان وفي لوحة المحكمة الجزئية التي يقع في دائرتها آخر موطن للمورث ، وفي صحيفة من الصحف اليومية الواسعة الانتشار .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٤٧ سوري و ٨٩٠ ليبي و ١٢٣٠ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

### مادة ٨٨٧

(١) على المصفي ان يودع قلم كتاب المحكمة ، خلال أربعة أشهر من يوم تعيينه ، قائمة تبين ما للتركة وما عليها وتشتمل على تقدير لقيمة هذه الأموال ، وعليه أيضا ان يخطر بكتاب موصى عليه في الميعاد المتقدم كل ذى شأن بحصول هذا الايداع .

(٢) ويجوز ان يطلب الى القاضى مدها الميعاد اذا وجدت ظروف تبرر ذلك .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٤٨ سورى و ٨٩١ لىبى و ١٢٣١ من قانون المعاملات  
المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

### مادة ٨٨٨

(١) للمصفي ان يستعين في الجرد وفي تقدير قيمة أموال التركة بخبير أو بمن يكون له في ذلك دراية خاصة .

(٢) ويجب على المصفي ان يثبت ما تكشف عنه أوراق المورث وما هو ثابت في السجلات العامة من حقوق وديون وما يصل الي علمه عنها من أى طريق كان وعلى الورثة أن يبلغوا المصفي عما يعلمونه من ديون على التركة وحقوق لها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٤٩ سوري و ٨٩٢ لبيى .

### مادة ٨٨٩

يعاقب بعقوبة التبذيد كل من استولى غشا على شئ من مال التركة ولو كان وارثا .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٥٠ سوري و ٨٩٣ لبيى و ١٢٣٣ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

## مادة ٨٩٠

(١) كل منازعة في صحة الجرد ، وبخاصة ما كان متعلقا باغفال أعيان أو حقوق للتركة أو عليها أو باثباتها ، ترفع بعريضة للمحكمة بناء على طلب كل ذي شأن خلال الثلاثين يوما التالية للاخطار بايداع قائمة الجرد .

(٢) وتجري المحكمة تحقيقا . فاذا رأت ان الشكوى جدية أصدرت أمرا بقبولها ويصح التظلم من هذا الأمر وفقا لأحكام قانون المرافعات .

(٣) وان لم يكن النزاع قد سبق رفعه الى القضاء عينت المحكمة أجلا يرفع فيه ذوى الشأن دعواه أمام المحكمة المختصة ، وتقضى فيها هذه المحكمة على وجه الاستعجال .

### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٨١ سورى و ٨٩٤ لىبى .

### أحكام القضاء:

حكم محكمة أول درجة بتعديل قائمة الجرد ينفذ فى حق المصفى الذى أقامته محكمة الدرجة الثانية كما كان نافذا فى حق سلفه دون حاجة الى انس على ذلك فى مـ اوق احكم الاستئنافى .

( نقض جلسة ١٦/٥/١٩٦٣ س ١٤ مج فنى مدنى ص ٦٧٧ )

انه وان كان القانون قد أوجب رفع المنازعة فى صحة الجرد فى ميعاد ثلاثين يوما ، الا أنه جعل انفتاح هذا الميعاد رهنا بقيام المصفى باخطار



م ٨٩٠

المنازع بإيداع القائمة محل المنازعة ، أما ذور الشأن الذين لم يخطرخوا بإيداع القائمة فلا يتقيدون بداهة بهذا الميعاد لتوقف الالتزام به على حصول الاخطار بإيداع القائمة ، ومن ثم فإن لهؤلاء ان يرفعوا منازعاتهم فى صحة الجرد الى المحكمة فى أى وقت الى ما قبل تمام التصفية ، ونص المادة ٨٩٧ من القانون المدنى من العموم بحيث يشمل جميع الدائنين العاديين الذين لم ينازعوا فى قائمة الجرد قبل تمام التصفية ولم يدع مجالا لاستثناء من لم يخطر منهم بإيداع تلك القائمة ، هذا الى أن استثناء هؤلاء يترتب عليه اهدار الصفة الجماعية للتصفية وتقويت ما هدفه المشرع منها من تحقيق المساواة بين الدائنين العاديين وتأمين الغير الذى يتعامل مع الورثة فى أموال التركة بعد تمام التصفية من ظهور دائن للتركة ينازعه .

( نقض جلسة ١٩٦٩/٣/٢٠ س ٢٠ مج فنى مدنى ص ٤٤٤ )

المنازعة فى صحة الجرد . وجوب رفعها بعريضة تقدم للمحكمة من كل ذى شأن فى ميعاد ثلاثين يوما من تاريخ إخطار المنازع بإيداع القائمة . عدم الإخطار . أثره . الحق فى رفع المنازعة الى ما قبل تمام التصفية . م ٨٩٠ / ١ مدنى .

مفاد نص الفقرة الأولى من المادة ٨٩٠ مدنى أن كل منازعة فى صحة الجرد ترفع بعريضة للمحكمة بناء على طلب كل ذى شأن خلال الثلاثين يوما التالية للأخطار بإيداع القائمة مما مؤداه ان المشرع جعل إنفتاح هذا الميعاد رهنا بقيام المصفى بإخطار المنازع بإيداع القائمة ، أما ذور الشأن الذين لم يخطروا بإيداع القائمة فلا يتقيدون بهذا الميعاد لتوقف الالتزام به على حصول الأحكام بإيداع القائمة ومن ثم فإن لهؤلاء ان يرفعوا منازعاتهم فى صحة الجرد الى المحكمة فى أى وقت الى ما قبل تمام التصفية .

( الطعن رقم ٦٦١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/١١/٩ س ٣٣ ص ٨٧٨ )

م ٨٩٠

المنازعة في صحة الجرد . ما تجريه المحكمة في شأن عريضتها  
هو أمر ولائي من اختصاص قاضي الأمور الوقتية . جواز التظلم  
منه طبقا لأحكام المواد من ١٩٤ - ١٩٩ مرافعات .

مفاد نص المادة ٨٩٠ من القانون المدني ان المنازعة في صحة الجرد -  
وما تجريه المحكمة ابتداء في شأن عريضتها - هو أمر ولائي على عريضة  
مما أناطه القانون بقاضي الأمور الوقتية عملا بالمادة ١٩٤ مرافعات ومن ثم  
فإن المقصود بلفظ المحكمة ، الوارد بالمادة ٨٩٠ مدني سالف الذكر هو  
قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة وليس المحكمة بكامل هيئتها ويكون له أن  
يجري في العريضة أمره بالقبول أو الرفض ، وهو ما يجوز التظلم منه طبقا  
لأحكام المواد من ١٩٤ الى ١٩٩ مرافعات .

( الطعن رقم ٦٦١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/١١/٩ ص ٣٣ ( ٨٧٨ )

## تسوية ديون التركة:

بعد انقضاء الميعاد المعين لرفع المنازعات المتعلقة بالجرد يقوم المصفي بعد استئذان المحكمة بوفاء ديون التركة التي لم يتم في شأنها نزاع . أما الديون التي توزع فيها فتسوى بعد الفصل في النزاع نهائيا .

## النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٥٢ سوري و ٨٩٥ لبي و ١٢٣٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

## أحكام القضاء:

قاعدة « لا تركه الا بعد وفاء الدين » . عدم جواز التمسك بهذه القاعدة في وجه الوارث الذي يطلب ايراد نصيبه في التركة استنادا الى الادعاء بدين مستغرق لها مادام الدين غير ثابت ومحل نزاع جدي .

ان الدين ، وان كان مستغرقا للتركة ، لا يمنع انتقالها لورثة المدين عند موته ، وهذا يتفرع عليه ان ايراد التركة ونتائجها يكون حقا خالصا للورثة فلا يتعلق حقهم بالأصل فقط . وقد قال بهذا الرأي فريق من فقهاء الشريعة الإسلامية في تفسير قاعدة « لا تركه الا بعد وفاء الدين » وهو قول يتفق وأحكام القانون المدني . فادعاء الحائز لأعيان التركة بدين كبير على التركة مستغرق لها لا يصح الاستناد اليه في التمسك بقاعدة « لا تركه الا بعد وفاء الدين » في وجه الوارث الذي يطلب ايراد نصيبه في التركة ، مادام الدين غير ثابت ومحل نزاع غير جدي .

(الطعن رقم ١٠٠ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/١٢/٧)

ان الشارع اذ أخضع دعاوى الحقوق للقانون المدنى وجعلها من اختصاص المحاكم المدنية قد أبقي الموارىث خاضعة للشريعة الاسلامية تقضى فيها المحاكم الشرعية بصفة أصلية طبقا لأرجح الأقوال فى مذهب الحنفية ، فان تعرضت لها المحاكم المدنية بصفة فرعية كان عليها ان تتبع نفس المنهج . ثم صدر القانون رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٣ مقننا أحكام الارث فى الشريعة الاسلامية فلم يغير الوضع السابق بل أكده ، وأعقبه القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٤٤ فنص صراحة على أن « قوانين الموارىث والوصية وأحكام الشريعة الاسلامية فيهما هى قانون البلد فيما يتعلق بالموارىث والوصايا بالنسبة الى المصريين كافة من مسلمين وغير مسلمين ، على أنه اذا كان المتوفى غير مسلم جاز لورثته طبقا لأحكام الشريعة الغراء الاتفاق على أن يكون التوريث طبقا لشريعة المتوفى .

واذا كان الرجوع الى الشريعة الاسلامية بوجه عام والى أرجح الآراء فى فقه الحنفية بوجه خاص متعينا بالنسبة الى حقوق الورثة فى التركة المدينة ومدى تأثيرها بحقوق دائنى المورث باعتبار ذلك من أخص مسائل الموارىث ، فان القانون المدنى اذ يقرر حكم تصرف الوارث فى التركة المدينة ، باعتبار هذا التصرف عقدا من العقود وانما يقرر ذلك على أساس ما خولته الشريعة للوارث من حقوق .

(الطعن رقم ١١٠ لسنة ١٥ قى - جلسة ١٩٤٧/٢/٢٧)

ان التركة عند الحنفية ، مستغرقة كانت أو غير مستغرقة ، تشغل بمجرد الوفاء بحق عينى لدائنى المتوفى يخول لهم تتبعها واستيفاء ديونهم منها بالتقدم على سواهم ممن تصرف لهم الوارث أو من دائنيه . وهذا هو 'قانون' 'أوجب على المحاكم المدنية تطبيقه اذا ما تعرضت للفصل فى مسائل الموارىث بصفة شرعية . ولا يخول ذون ثبوت هذا الحق العينى لدائنى التركة التعلل بأن الحقوق العينية فى القانون المدنى وردت على سبيل الحصر وبأن حق الدائن هذا من نوع الرهن القانونى الذى لم يرد فى التشريع الوضعى ، وذلك لأن عينية الحق مقررة فى الشريعة الاسلامية ، هى - على ما سبق القول - القانون فى الموارىث .



م ٨٩١

واذن فالحكم الذى ينفى حق الدائن فى تتبع أعيان تركة مدينه تحت يد من اشتراها ولو كان المشتري حسن النية وعقده مسجلا يكون مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ١١١ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٧/٢/٢٧)

ان القول بأن التركة وحدة قانونية لها فى القانون مقومات الشخص المعنوى أساسه قول من قال فى الفقه الاسلامى بأن التركة المدينة تبقى مابقى دينها على حكم ملك الميت . وهذا القول وما أسس عليه لا محل له حيث يكون النزاع المطروح على القضاء قائما بين خصوم انما يتنازعون حق الارث ذاته . أى حق الاستحقاق فى التركة ، فيدعى بعضهم ان التركة كلها لهم لانحصار حق الارث فيهم ويدعى بعض أن التركة شركة بينهم وبين خصومهم لانهم يرثون معهم ، ذلك ان التركة من حيث اعتبارها وحدة قانونية ليست خصما فى هذا النزاع وانما هى موضعه ومحل . ومتى كان ذلك كذلك كان البحث فى شخصية التركة ذاتها بحثا مقحما على دعوى ليس للتركة شأن فيها وانما الشأن كل الشأن للمتنازعين واذن فالحكم الذى يؤسس قضاءه بعدم اختصاص المحاكم الوطنية على جنسية الخصوم المتنازعين على التركة هو حكم صحيح قانونا .

(الطعن رقم ١٤٠ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٨/٦/٣)

اذا كان المورث قد رهن بعض عقاراته الى دائنه كما رهن ورثته بعد وفاته الى دائن آخر عقارات أخرى من نصيبهم فى التركة غير العقارات السابق رهنها من مورثهم ثم نزع ملكية هذه العقارات المرهونة منهم وقام فى خص من توزع ثمن بعض هذه العقارات منازعة بين الدائن قضى فيها نهائيا بأولوية دائن الورثة فى استيفاء دينه من ثمن تلك العقارات تأسيسا على أن التركة لم تكن معسرة وقت تصرف الورثة بالرهن المشار اليه فان الحكم الذى يصدر بعد ذلك بأفضلية دائن المورث على دائن الورثة عند توزيع باقى ثمن العقارات المذكورة استنادا الى أن قاعدة « لا تركة الا بعد وفاء الديون » مطلقة لا تحتل استثناء - هذا الحكم يكون قد أهدر قوة

م ١٩١

الأمر المقضى به ذلك لأن القضاء السابق لم يكتف بتقرير المبدأ القانوني الذي خالفه فيه هذا الحكم بل تعدى ذلك الى تطبيق المبدأ في خصوص التركة محل النزاع وانتهى في قضائه الى صحة التصرف الصادر من الورثة الى دائنهم بالرهن ونفاذ هذا التصرف بالنسبة لدائن الوارث تأسيسا على أن التركة لم تكن معسرة وقت حصول التصرف .

(الطعن رقم ١٨ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٣/٢/١٩٥٨ م ٩ ص ١٤٠)

مؤدى قاعدة « أن لا تركة الا بعد سداد الدين » أن تركة المدين تنشغل بمجرد الوفاة بحق عيني لدائني المتوفى يخول لهم تتبعها واستيفاء ديونهم منها تحت يد أى وارث أو من يكون الوارث قد تصرف اليهم مادام ان الدين قائم دون أن يكون لهذا الوارث حق الدفع بانقسام الدين على الورثة . أما اذا كان الدين قد انقضى بالنسبة الى أحد الورثة بالتقادم فان لهذا الوارث - اذا ما طالبه الدائن قضائيا - أن يدفع بانقضاء الدين بالنسبة اليه . كما لا تمنع المطالبة بالدين من تركة المدين المورث من سريان التقادم بالنسبة الى بعض ورثة المدين دون البعض الآخر الذين انقطع التقادم بالنسبة اليهم متى كان محل الالتزام بطبيعته قابلا للانقسام .

(الطعن رقم ٤٩٥ لسنة ٢٦ ق - جلسة ٧/٦/١٩٦٢ م ١٣ ص ٧٧٤)

نص المادة ١٤ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ نص عام ينطبق على دائني التركة وارثين كانوا أو غير وارثين . لأى دائن اذا أشر بدينه فى هامش تسجيل اشهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الارث خلال سنة من تاريخ شهر حق الارث ان يحتج بحقه على من تلقى من الوارث حقا عينيا ماليا وقام بشهره قبل هذا التأشير .

لا يقتصر حكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٤ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على دائني التركة من غير الورثة ذلك بأن هذا النص ورد بصيغة عامة وينطبق على جميع الدائنين وارثين كانوا أو غير وارثين ومن ثم فان لدائن المورث أيا كان هذا الدائن اذا أشر بدينه فى هامش تسجيل

م ٨٩١

اشهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الارث في خلال سنة من تاريخ شهر حق الارث ان يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا وقام بشهره قبل هذا التأشير .

(الطعن رقم ١٩٥ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٨/٢/٢٩)

يتعين الرجوع الى الشريعة الاسلامية بوجه عام ، والى أرجح الآراء في فقه الحنفية بوجه خاص بالنسبة الى حقوق الورثة في التركة المدينة ، ومدى تأثيرها بحقوق دائني المورث . والتركة مستغرقة كانت أو غير مستغرقة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تنشغل بمجرد الوفاة بحق عيني لدائني المتوفى بخولهم تتبعها لاستيفاء ديونهم منها بالتقدم على سواهم بمن تصرف لهم الوارث أو من دائنيه . واذا كان الثابت في الدعوى أن تركة المورث كانت مدينة للشركة - التي نزع ملكية كل ما كان يملكه حال حياته - وكان لهذا الدائن الحق في أن يتتبع أعيان هذه التركة المدينة تحت يد مشتريها المطعون عليه لاستيفاء دينه ، ولو كان هذا المشتري حسن النية ، ورغم تسجيل عقده .

وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ، ولم يخول هذا الدائن الحق في تتبع أعيان تركة مدينه تحت يد من اشتراها استنادا الى أن التركة لم تكن مستغرقة ، والى ان المطعون عليه - المشتري من الورثة وفاء لدين مضمون برهن له على التركة - قد سجل عقده قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية وحكم مرمى المزاد ، وتحجب بهذا النظر الخاطئ عن بحث دفاع الطاعن الراسي عليه المزاد في تنفيذ الشركة الدائنة - من أن دين الرهن الذي تم البيع لسداده كان قد استهلك قبل حصول البيع ، فانه يكون قد خالف القانون ، شأبه القصور

(الطعن رقم ١٤ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/١٦ من ٢٣ ص ٤٢٨)

أيلولة التركة نهائياً للورثة . شرطها . أداء مصاريف التجهيز وديون المورث النافذة . إنشغال التركة بمجرد الوفاء بحق عيني تبعى لدائني المتوفى.



النص في المادة الرابعة من قانون الموارث رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٣ علم أنه « يؤدي من التركة بحسب الآتي أولا - ما يكفي لتجهيز الميت ومن تلزمه نفقته من الموت الى الدفن . ثانيا - ديون الميت . ثالثا - ما أوصى به في الحمد الذي تنفذ فيه الوصية . ويوزع ما بقي بعد ذلك على الورثة ..... » يدل على أن التركة تنفصل عن المورث بوفاته ولا تؤول بصفة نهائية الى الورثة الا بعد أداء مصاريف تجهيزه وتجهيز من تلزمه نفقته وما عليه من ديون للعباد وما ينفذ من وصاياه . ومن هنا كانت قاعدة لاتركة الا بعد سداد الدين ومؤداها ان تظل التركة منشغلة بمجرد الوفاة بحق عيني تبعى لدائني المتوفى يخلوهم تتبعها لاستيفاء ديونهم منها .

(الطعن رقم ٥١ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٢/٢٣ ص ٢٨ ص ٥٤٨)

ديون التركة . عدم قابليتها للانقسام على الورثة . التزام الوارث في حدود ما آل اليه من التركة بسداد تلك الديون .

الديون - المستحقة على التركة - غير قابلة للانقسام في مواجهة الورثة فيلتزم كل منهم بأدائها كاملة الى الدائنين طالما كان قد آل اليه من التركة ما يكفي للسداد فان كان دون ذلك فلا يلزم الا في حدود ما آل اليه من التركة ، لأن الوارث لا يرث دين المورث وله الرجوع على باقي الورثة بما يخصهم في الدين الذي وفاه كل بقدر نصيبه .

(الطعن رقم ٥١ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٢/٢٣ ص ٢٨ ص ٥٤٨)

رجوع الوارث بما أداه من ديون التركة على باقي الورثة . اما أن يكون بدعوى الحارر بالدعوى الشخصية . هذه الدعوى الأخيرة أساسها الفضالة أو الاثراء بلا سبب . حكم كل منهما . مثال بشأن طلب الفوائد .

للوارث الرجوع على باقي الورثة بما يخصهم من الدين الذي وفاه - عن التركة - كل بقدر نصيبه بدعوى الحلول أو بالدعوى الشخصية ، فان



م ٨٩١

كان رجوعه بدعوى الحلول فانه يحل محل الدائن في نفس الدين الذى أداه بحيث يكون له حقه بما لهذا الحق من خصائص وما يلحقه من توابع وما يكفله من تأمينات وما يرد عليه من دفعوع عملا بالمادة ٣٢٩ من القانون المدنى فاذا كانت الفائدة المقررة للدين ٢٪ فليس له أن يطالب بأكثر من ذلك ، وان كان رجوعه بالدعوى الشخصية فيكون على أساس الفضالة أو الاثراء بغير سبب فان أثر الرجوع بدعوى الاثراء بلا سبب فله أقل قيمتى الافتقار الذى لحقه مقدرا بوقت الحكم والاثراء الذى أصاب المدعى عليه وقت حصوله فاذا طلب فائدة عما أنفق استحق الفائدة القانونية من وقت تحديد المبلغ المستحق بحكم نهائى . أما ان رجع بدعوى الفضالة فيستحق طبقا للمادة ١٩٥ من القانون المدنى النفقات الضرورية والنافعة التى سوغتها الظروف مضافا اليها فوائدها من يوم دفعها أى من وقت الاتفاق .

واذ كان الطاعن قد أسس دعواه على أنه قام بسداد الدين الباقى للدائنة بعد ان اتخذت اجراءات نزع الملكية ورفع الدعوى ... لالزام المطعون ضدها بأن تدفع له نصيبها فى الدين والفوائد القانونية بواقع ٤٪ من تاريخ المطالبة الرسمية فقضت له المحكمة بالمبلغ المطالب به وأغفلت الفصل فى طلب الفوائد ، فأقام الدعوى المطعون فى حكمها للمطالبة بتلك الفوائد وكان المستفاد من جملة ما تقدم ان الطاعن قد استند فى دعواه الى الفضالة فهى التى تعطيه الحق فى الفوائد من تاريخ انفاقه للمبالغ الضرورية والنافعة دل على ذلك انه لم يتمسك بالفائدة التى كانت تستحقها الدائنة وهى ٢٪ حتى يمكن القول باستناده لدعوى الحلول ، كما انه لم يطلب الفوائد من تاريخ الحكم النهائى طبقا لقواعد الاثراء بلا سبب وأوضح اضطراره لسداد الدين توكيا لاجراءات التنفيذ العقارى بدين لا يقبل الانقسام بالنسبة للمدينين وهو أحدهم مما تستقيم معه دعوى الفضالة ومؤدى ذلك استحقاقه للفوائد بواقع ٤٪ من تاريخ الاتفاق وهو سابق على التاريخ الذى جعله بدءا لطلبها، فان الحكم - اذ خالف ذلك بأن كيف دعوى الطاعن بأنها دعوى حلول مما لا يستقيم مع طلباته فيها - يكون مخطئا فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٥١ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٢/٢٣ من ٢٨ ص ٥٤٨)

م ٨٩١

القضاء بالزام الوارث بحصته في ديون التركة التي دفعها وارث آخر . عدم جواز مطالبتة شخصيا بعد ذلك ببعض توابع الدين المستحقة على التركة .

اذ كان الطاعن قد سدد دين التركة وما استحق عليه من فوائد وأنفق من مصاريف وهو ما تلتزم به جمعية التركة وإستصدر الحكم في الدعوى رقم ... بالزام المطعون ضدها بحصتها وفق قواعد الميراث في هذا الذى سدده فانه لا يملك مطالبتها شخصيا ببعض توابع الدين التي استحققت على التركة ولم تستحق عليها شخصيا ، حتى يكون له ان يطالبها بالمبلغ المطالب به بالدعوى المطعون في حكمها ويكون تعييبه الحكم المطعون فيه لقضائه بعدم جواز الدعوى لسابقة الفصل فيها بالنسبة للمطالبة بمبلغ .. - بفرض صحته - غير منتج اذ لا يحقق سوى مصلحة نظرية محضا .

(الطعن رقم ٥١ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٢/٢٣ س ٢٨ ص ٥٤٨)

اختصاص المدعى لورثة المدين في دعوى المطالبة بدين مورثهم عدم تضمينه صحيفة دعواه طلب الزامهم بالدين من تركه المورث. اضافته هذا الطلب في صحيفة الاستئناف . لا يعد طلبا جديدا . علة ذلك .

انه وان كان الطاعن قد طلب أمام محكمة أول درجة الزام المطعون عليهما الأولى والثانية بالمبلغ موضوع الدعوى - وهو دين في ذمة مورثهما - دون أن يضمن طلباته أنه يطلب إلزامهما بهذا المبلغ من تركة . . . . . الا انه لما كان الثابت من صحيفتى الدعوى الابتدائية وتعديل الطلبات أمام محكمة أول درجة ، وما ورد في مذكرته المقدمه لها ، ان الطاعن اختصم المطعون عليهما الأول والثانية ابتداء بوصفهما ورثة المدين وانه يطلب الزامهما بدفع المبلغ من تركة المورث ، وبالتالي فان ما أضافه في صحيفة الاستئناف من الزامهما بدفع هذا المبلغ من تركة المورث لم يكن الا بيانا وتحديدا لطلبه الأصلي ولا يعتبر من الطلبات الجديدة التي لا يقبل

م ٨٩١

ابداؤها لأول مرة أمام محكمة الاستئناف وفقا لما تقضى به المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات .

(الطعن رقم ٣٨٨ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٢٢ من ٢٨ ص ٧٤٥)

مفاد نص المادة ٨٧/١ من القانون المدنى ان أيلولة العقارات الى الوارث بمقتضى حق الارث إنما تترتب على مجرد واقعة هى موت المورث وقيام سبب الإرث بالوارث دون ان يكون ذلك متوقفا على شهره ، والنص فى المادة ١٣ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ غير مقصود به - كما ورد فى مذكرته الايضاحية - الإخلال بالأحكام الواردة فى القانون المدنى التى تتناول إنتقال الحقوق بالميراث .. فالتصرف الصادر من الوارث فى حق عينى عقارى تلقاه بمقتضى حق الارث تنطبق عليه الأحكام العامة المقررة لنوع هذا التصرف فإذا باع الوارث عقارا تلقاه بالميراث فهو يلتزم بمجرد البيع بالتزامات الشخصية التى يلتزم بها البائع ومن بينها الالتزام بنقل الملكية الى المشتري وإتخاذ الاجراءات اللازمة لذلك ومن بينها شهر حق الإرث ، ومفهوم المواد ٨٧٩/٢ ، ٨٩٧ ، ٩٠٠ ، ٩١٤ من القانون المدنى ان المشرع المصرى قد غلب مذهب فقهاء الشرع الذى يقضى بأن أموال المورث تنتقل الى الورثة بمجرد الوفاة سواء كانت التركة مستغرقة بالدين أو غير مستغرقة أما التزامات المورث فلا تنتقل الى ذمة الوارث مجرد كونه وارثا إلا فى حدود ما آل اليه من أموال التركة ، وقانون تنظيم الشهر العقارى حماية لدائى التركة ضد تصرفات الورثة الضارة بحقوقهم نص فى المادة ١٤ منه على أنه يجب التأشير بالمحركات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث فى هامش تسجيل الإشهارات أو الأحكام أو السندات وقوائم الجرد المتعلقة بها ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله ومع ذلك إذا تم التأشير فى خلال سنة من تاريخ التسجيل المشار اليه فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا وقام بشهره قبل هذا التأشير وتطبيقا لهذا النص فان لدائن المورث - والموصى له بعقار فى التركة إذا لم يسجل يكون فى مركز الدائن - إذا أشر بدينه فى هامش تسجيل إشهارات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية



م ٨٩١

أو غيرها من المستندات المثبتة لحق الإرث في خلال سنة من تاريخ شهر حق الارث ان يحتج عن كل من تلقى من الوارث حقا عينيا وقام بشهره قبل هذا التأشير فإذا أهمل الوارث شهر حقه لم يلتزم دائن التركة بشهر دينه الذى يظل رغم خفائه عالقا بأعيان التركة كما لو كانت مرهونة بها ، على أنه بالنسبة للوصية فنظرا للمادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ٤٦ قد أخضعها للشهر بتسجيل المحرر المثبت لها بحيث يترتب على عدم التسجيل ان الحقوق التى ترمى الى إنشائها لا تنشأ لا بين طرفيها ولا بالنسبة للغير فإنه يجب تسجيلها قبل مضى سنة من تاريخ شهر حق الإرث حتى يكون للموصى له أن يحتج بها على من تلقى من الوارث حقا عينيا على المختار الموصى به ولو كان المتصرف اليه قد شهر حقه قبل تسجيل الوصية .

(الطعن ٩٣٩ س ٤٦ ق (أحوال شخصية) جلسة ٢٤ / ٦ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ١٩٢٥)

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان البيع الصادر من المورث لا ينقل الى المشتري ملكية العقار المباع الا بالتسجيل ، فإذا لم يسجل المشتري عقد شرائه بقى العقار على ملك المورث وانتقل الى ورثته من بعده بسبب الارث ويكون للوارث ، كما كان لمورثه ، أن يبيع العقار لمشتري آخر إلا أنه فى هذه الحالة لا يكون ثمة محل للمفاضلة بين البيع الذى يصدر من المورث والبيع الذى يصدر من الوارث وذلك بسبب تعادل سندات المشترين .

(الطعن ١٢٠١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٧ / ٣ / ١٩٨٣ س ٣٤ ص ٧٠٣)



م ٨٩٢ ، ٨٩٣

### مادة ٨٩٢

على المصفي في حالة اعسار التركة أو في حالة احتمال اعسارها ان يوقف تسوية أي دين ، ولو لم يقيم في شأنه نزاع ، حتى يفصل نهائيا في جميع المنازعات المتعلقة بديون التركة .  
النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية:

مادة ٨٥٣ سوري و ٨٩٦ لبي و ١٢٣٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

### مادة ٨٩٣

( ١ ) يقوم المصفي بوفاء ديون التركة مما يحصله من حقوقها ، وما تشتمل عليه من نقود ومن ثمن ما يكون قد باعه بسعر السوق من أوراق مالية ومن ثمن ما في التركة من منقول فان لم يكن كل ذلك كافيا فمن ثمن ما في التركة من عقار .

( ٢ ) وتباع منقولات التركة وعقاراتها بالمزاد العلني وفقا للأوضاع وفي المواعيد المنصوص عليها في البيوع الجبرية ، الا اذا اتفق جميع الورثة على أن يتم البيع بطريقة أخرى أو على أن يتم ممارسة . فاذا كانت التركة معسرة لزمّت أيضا موافقة جميع الدائنين . وللورثة في جميع الأحوال الحق في أن يدخلوا في المزاد .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٥٤ سوري و ٨٩٧ لبي و ١٢٣٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

م ٨٩٤

### مادة ٨٩٤

للمحكمة بناء على طلب جميع الورثة ان تحكم بحلول الدين المؤجل وبتعيين المبلغ الذى يستحقه الدائن مراعية فى ذلك حكم المادة ٥٤٤ .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٥٥ سورى و ٨٩٨ لىبى .

(١) اذا لم يجمع الورثة على طلب حلول الدين المؤجل تولت المحكمة توزيع الديون المؤجلة وتوزيع أموال الشركة بحيث يختص كل وارث من جملة ديون الشركة ومن جملة أموالها بما يكون في نتيجته معادلا لصافي حصته في الارث .

(٢) وترتب المحكمة لكل دائن من دائني الشركة تأميناً كافياً على عقار أو منقول ، على ان تحتفظ لمن كان له تأمين خاص بنفس هذا التأمين . فان استحال تحقيق ذلك ، ولو باضافة ضمان تكميلي ، يتقدم الورثة من مالهم الخاص أو بالاتفاق على أية تسوية أخرى ، رتبت المحكمة التأمين على أموال الشركة جميعها .

(٣) وفي جميع هذه الأحوال اذا ورد تأمين على عقار ولم يكن قد سبق شهره ، وجب ان يشهر هذا التأمين وفقاً للأحكام المقررة في شهر حق الاختصاص .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٥٦ سورى و ٨٩٩ لىبى و ١٢٣٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

م ٨٩٦

### مادة ٨٩٦

يجوز لكل وارث بعد توزيع الديون المؤجلة ان يدفع  
المقدّر الذي اختص به قبل ان يحل الأجل طبقاً للمادة ٨٩٤ .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٥٧ سوري و ٩٠٠ لبيى و ١٢٣٩ من قانون المعاملات  
المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .



### مادة ٨٩٧

دائنو التركة الذين لم يستوفوا حقوقهم لعدم ظهورها في قائمة الجرد ولم تكن لهم تأمينات على أموال التركة ، لا يجوز لهم ان يرجعوا على من كسب بحسن نية حقا عينيا على تلك الأموال ، وانما لهم الرجوع على الورثة بسبب إثرائهم .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٥٨ سوري و ٩٠١ لبي و ١٢٤٠ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

### مادة ٨٩٨

يتولى المصفي بعد تسوية ديون التركة تنفيذ الوصايا وغيرها من التكاليف .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٥٩ سوري و ٩٠٢ لبي و ١٢٤١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

### مادة ٨٩٩

بعد تنفيذ التزامات التركة يؤول ما بقى من أموالها الى  
الورثة كل بحسب نصيبه الشرعى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٦٠ سورى و ٩٠٣ لىبى .

### مادة ٩٠٠

( ١ ) يسلم المصفى الى الورثة ما آل اليهم من أموال  
التركة .

( ٢ ) ويجوز للورثة ، بمجرد انقضاء الميعاد المقرر  
للمنازعات المتعلقة بالجرد ، المطالبة بأن يتسلموا ، بصفة  
مؤقتة ، الأشياء أو النقود التى لا يحتاج لها فى تصفية التركة  
، أو أن يتسلموا بعضا منها وذلك مقابل تقديم كفالة أو  
بدون تقديمها .

النصوص العربية المقابلة:

ه ه المادة تقابل فى نصوص "قانون مدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٦١ سورى و ٩٠٤ لىبى و ١٢٤٣ من قانون المعاملات  
المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

## مادة ٩٠١

تسلم المحكمة الى كل وارث يقدم اعلاما شرعيا بالوراثة أو ما يقوم مقام هذا الاعلام ، شهادة تقرر حقه في الارث وتبين مقدار نصيبه منه وتعين ما آل اليه من أموال التركة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٦١ سورى و ٩٠٥ نيبى و ١٢٤٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

انكار الوراثة الذى يستدعى استصدار حكم شرعى لاثباتها يجب أن يكون صادرا من وارث حقيقى ضد آخر يدعى الوراثة فاذا أنكرت وزارة المالية بصفقتها حالة محل بيت المال ، الوراثة لصاحب المال الذى تحت يدها على من يدعيها فانكارها هذه الوراثة عليه لا يستدعى استصدار حكم شرعى لاثباتها لأنها ليست الا أمينة فقط على مال من لا وارث له . فيكفى من يدعى استحقاقه المال تحت يدها اثبات وراثته للمتوفى عن ذلك المال بالاعلام الشرعى .

(الطعن ٢١ لسنة ١ ق - جلسة ١٩٣٢/٥/٢٦ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ١٠٠١)

لا تشرب على المحكمة ان هى امتدت فى قضائها بشبوت الوراثة على اشياد شرعى لم ينازع فيه أحد .

(الطعن ١١٧ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/١١/١٧ مجموعة القواعد القانونية فى ٢٥ عاما ص ١٠٠١)

م ٩٠١

حجية الاعلام الشرعى تدفع بحكم من المحكمة المختصة سواء  
فى دعوى أصلية أو فى دفع أبدى فى الدعوى التى يراد الاحتجاج  
فيها بالاعلام الشرعى .

تدفع حجية الاعلام الشرعى بحكم من المحكمة المختصة . وهذا الحكم  
كما يكون فى دعوى أصلية يصح ان يكون فى دفع أبدى فى الدعوى التى  
يراد الاحتجاج فيها بالاعلام الشرعى متى كانت الهيئة التى فصلت فى  
الدفع مختصة أصلا بالحكم فيه . وقضاؤها هذا لا يعتبر اهدارا لحجية  
الاعلام لا تملكه المحكمة . بل هو قضاء من محكمة مختصة يخالف ما ورد  
فى الاعلام بتحتيى الوفاة والزناة وهذا القضاء أجازة الشارع وحد به من  
حجية الاعلام الذى يصدر بناء على اجراءات تقوم فى جوهرها على  
تحقيقات ادارية يصح ان ينقضها بحيث تقوم به الجهة القضائية المختصة .

(الطعن رقم ٢٤ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٢/٥/٩ س ١٣ ص ٦١٩)

المشرع أراد ان يضمن على إشهاد الوفاة والوراثه حجية ما لم يصدر  
حكم على خلافها ومن ثم جاز لذوى الشأن ممن لهم مصلحة فى الطعن  
على الاشهاد ان يطلبوا بطلانه سواء أكان ذلك فى صورة دعوى مبتدأة أم  
فى صورة دفع .

( الطعن ٤٥ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٤/٣/١١ س ١٥ مج فنى مدنى ص ٣٤٠ )

تحقيق الوفاة والوراثه حجة فى هذا الخصوص ما لم يصدر حكم  
شرعى على خلاف هذا التحقيق .

( نقض جلسة ١٩٦٦/٦/٢٩ س ١٧ مج فنى مدنى ص ١٤٨٠ )

حجة تاريخ المحررات الصادرة من المورث قبل الوارث ولو لم  
يكن ثابتا ثبوتا رسميا . سواء صدر الى وارث أو غير وارث ما لم  
يقم الدليل على عدم صحته .



م ٩٠١

الوارث بحكم كونه خلفا عاما لمورثة لا يعد - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من الغير طبقا للمادة ٣٩٥ من القانون المدني ، بل حكمه بالنسبة الى المخررات غير الرسمية التي يكون المورث طرفا فيها هو حكم مورثه ، ويكون تاريخها - بحسب الأصل - حجة عليه ، ولو لم يكن ثابتا ثبوتا رسميا ، سواء أكانت الورقة صادرة الى وارث أو إلى غير وارث ما لم يقيم الدليل على عدم صحته .

(الطعن ٣٨٣ لسنة ٣٦ ق - جلسة ٢٠/٤/١٩٧١ س ٢٢ عدد ٢ ص ٥٠٦)

حجية الاعلام الشرعى . دفعها بحكم من المحكمة المختصة فى دعوى أصلية أو فى صورة دفع . اختصاص الهيئة التى فصلت فى الدفع بالحكم فيه وجوب التعويل على هذا القضاء ولو خالف ماورد بالإعلام الشرعى .

حجية الاعلام الشرعى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تدفع وفقا لنص المادة ٣٦١ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية بحكم من المحكمة المختصة وهذا الحكم كما يكون فى دعوى أصلية ، يصح ان يكون فى صورة دفع أبدي فى الدعوى التى يراد الاحتجاج فيها بالاعلام الشرعى .

(الطعن ٣٥ لسنة ٣٩ ق وأحوال شخصية، جلسة ٣٠/١/١٩٧٤ س ٢٥ ص ٢٥٠)

دعوى اثبات الوفاة والوراثة . تضمنين صحيفتها بيان بأعيان التركة المخلفة عن المتوفى ، كفايته لسماعها . لا يمنع من ذلك خلوها من تحديد واضح اليد على التركة .

لئن كان ذكر المال شرطا لصحة دعوى الوراثة الا انه يحق لمدعيها اثبات الوراثة أولا ثم اثبات المال ، فلا مجال لاشتراط تحديد واضح اليد على هذا المال . ولما كان يبين من صحيفة الدعوى المقامة من المطعون عليهم الآخرين أمام محكمة أول درجة أنها تضمنت أعيان التركة المتخلفة عن المتوفى وهو ما يشكل دعوى المال التى يشترط ان تنتظمها دعوى

م ٩٠١

الارث ، فان النعى على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون لسماع الدعوى رغم خلوها من ذكر واضح اليد على تركة المتوفى - يكون ولا أساس له .

(الطعن رقم ١٥ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٤/١/١٩٧٦ س ٢٧ ص ٢٢٢)

الاعلام الشرعى . قيام اجراءاته على تحقيقات ادارية . جواز اهدارها بما تجريه المحكمة المختصة من بحث . جواز ترجيحها البيئة على التحريات .

اذ كان الاعلام الشرعى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يصدر بناء على اجراءات تقوم فى جوهرها على تحقيقات ادارية يصح ان ينقضها بحث تقوم به السلطة القضائية المختصة .... وكانت المحكمة قد رجحت البيئة فان مفاد ذلك انها لم تجد فى تحريات الاشهاد ما يستأهل الرد عليها .

(الطعن ٨ لسنة ٤٤ ق (أحوال شخصية) جلسة ٢١/١/١٩٧٦ س ٢٧ ص ٢٧١)

الحكم فى دعوى ثبوت الوفاة والوراثة استنادا الى أقوال عمدة الناحية فى التحريات التى سبقت صدور اعلام الوفاة والوراثة . اسباغه على هذه الأقوال خطأ وصف الشهادة . لا عيب .

متى كان لا تريب على المحكمة ان هى اعتمدت على التحريات الادارية التى تسبق صدور اعلام الوفاة والوراثة عملا بالمادة ٣٥٧ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية قبل الغائها بالقانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٦٤ فانه لا على الحكم المطعون فيه اذا هو اعتد بأقوال عمدة الناحية التى أدلى بها فى تلك التحريات رغم انه لم يشهد بها امام المحكمة باعتبارها من الدلائل فى الدعوى، ثبوت الوفاة والوراثة ولا يغير من ذلك ان الحكم اسبغ على هذه الاقوال خطأ وصف الشهادة لان ذلك لم يكن له من أثر على قضائه .

(الطعن ٢٠ لسنة ٤٤ ق (أحوال شخصية) جلسة ٢٥/٢/١٩٧٦ س ٢٧ ص ٥٠٧)

م ٩٠١

متى كان الطاعنان لم يقدموا صورة رسمية من محضر التحقيق ليتسنى لمحكمة النقض ما يزعمانه من ان أحد الشاهدين لم يجزم باسم احدى المورثات الا بعد ان لقنته المطعون عليه اياه ، فيكون الطعن فى هذا الخصوص بلا سند .

(الطعن ٣ لسنة ٤٣ ق وأحوال شخصية، جلسة ١٠ / ٣ / ١٩٧٦ من ٢٧ ص ٦٠٢)

دعوى الارث . الحكم دون اجراء تحريات مسبقة من الجهات الادارية لاختطأ . التحريات المشار اليها فى المادة ٣٥٧ من اللائحة الشرعية قبل الغائها . نطاق تطبيقها . طلبات تحقيق الوفاة والوراثة .

اذ كانت الدعوى الماثلة هى دعوى ارث تنظرها وتفصل فيها المحاكم بصفتها القضائية ولا يشترط القانون فيها اجراء تحريات مسبقة من الجهات الادارية وكانت التحريات المشار اليها فى المادة ٣٥٧ من المرسوم بقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٣١ بلائحة ترتيب المحاكم الشرعية معدلة بالقانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٥٠ قبل الغائها بالقانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٦٤ يقتصر نطاق تطبيقها على طلبات تحقيق الوفاة واثبات الوراثة التى تختص بها المحاكم الجزئية وتصدر فيها بصفتها الولائية لشهادات متعلقة بحالة الانسان المدنية تكون حجة فى خصوصها مالم يصدر حكم على خلافها عملا بالمادة ٣٦١ من ذات اللائحة . وقد أصبح اجراء هذه التحريات - حتى فى هذا المجال - متروكا لمحضر تقدير المحكمة وفقا للتعديل الذى جرى على المادة ٣٥٩ من اللائحة بمقتضى القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٦٤ آنف الاشارة ، فان النعى على الحكم بأنه أغفل القيام بهذا الاجراء - يكون على غير أساس .

(الطعن ١١ لسنة ٤٣ ق وأحوال شخصية، جلسة ١٧ / ٣ / ١٩٧٦ من ٢٧ ص ٦٨٥)

اقرار الوارث بوارث آخر . وجوب أخذ المقر باقراره فى دعاوى المال . لا يغير من ذلك كون المقر له غير وارث حقيقة .



م ٩٠١

الاتفاق في مذهب الحنفية على ان اقرار الوارث بوارث آخر من شأنه ان يؤدي الى معاملته باقراره في صدد استحقاق المقر له بالميراث في تركه الميت في غيره من الحقوق التي ترجع اليه ، ويؤخذ المقر باقراره لان له ولاية التمسرف في مال نفسه طالما كانت الدعوى من دعاوى المال ، دون ما اعتداد بما اذا كان المقر له وارثا حقيقة بل يكتفى بان تعتبر صفته بحسب الظاهر .

( الطعن رقم ٣٢ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٦/١١/٢٤ ص ٢٧ س ١٦٤٩ )

ان ما يشترطه بعض الفقه الاسلامي في الشهادة على الارث من وجوب قول الشاهد : الا وارث له سوى من ذكر : أو : لا أعلم له وارثا غيره ، ، ليس شرطا لصحة الشهادة وانما هو شرط لتلوم القاضي في قضائه ، أي تريضه وانتظاره ، عسى ان يظهر للميت وارث آخر مزاحم له أو مقدم عليه ، متى لم يحضر الشهود الارث فيمن شهدوا لهم به ، ومدة التلوم غير محددة ومفوضة الى رأى القاضي ان شاء تربث وان شاء حكم دون رقابة عليه في قضائه في هذا الشأن ، واذا كان الثابت من محضر التحقيق ان شاهدي المطعون عليها الاولى قد حصرا الارث في الطاعنة وباقي المطعون عليهم وكفيا القاضي مؤنة التلوم فان النعي عليه في قضائه غير وارد .

( الطعن ٢٧ لسنة ٤٦ ق - احوال شخصية ، جلسة ١٩٧٨/٥/٣١ ص ٢٩ س ١٣٨٣ )

ان النص في المادة الرابعة من قانون الموارث رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٣ على انه : يؤدي من التركة بحسب الترتيب الآتي : أولا : ما يكفي لتجهيز الميت ومن تلزمه نفقته من الموت الى الدفن . ثانيا : ديون الميت . ثالثا : ما أوصى به في الحد الذي تنفذ فيه الوصية . ويوزع ما يبقى بعد ذلك على الورثة ... ، يدل على ان التركة تنفصل عن المورث بوفاته ولا تزول بصفة نهائية الى الورثة الا بعد أداء مصاريف تجهيزه وتجهيز من تلزمه نفقته وما عليه من ديون للعباد وما ينفذ من وصاياه ، ومن هنا كانت قاعدة لاتركة الا بعد سداد الدين ، ومؤداها ان تظل التركة منشغلة بمجرد الوفاة بحق عيني تبعى لدائني المتوفى بخولهم تتبعها لاستيفاء ديونهم وتكون هذه الديون غير



م ٩٠١

قابلة للانقسام فى مواجهة الورثة يلتزم كل منهم بأدائها الى الدائنين طالما كان قد آل اليه من التركة ما يكفى للسداد فان كان دون ذلك فلا يلزم الا فى حدود ما آل اليه من التركة لان الوارث لا يرث دين المورث وله الرجوع على باقى الورثة بما يخصهم فى الدين الذى وفاه كل بقدر نصيبه فى حدود ما آل اليه من التركة بدعوى الحلول أو بالدعوى الشخصية . لما كان ذلك وكان الشابت من الاوراق ان الطاعنين من دون باقى ورثة المرحوم ..... هما اللذان سلما أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بطلبات المطعون ضده الثالث ، واقرارهما هذا حجة قاصرة عليهما وحدهما ولا يؤخذ به غيرهما من الورثة ، فانه لا تشرب على الحكم المطعون فيه اذ ألزمهما بأن يشترا من تركة مورثتهما كامل الدين المطالب به .

(الطعن ٩٨٠ لسنة ٤٧ ق (أحوال شخصية) جلسة ٢٥ / ٢ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ٦٥٧)

قواعد تحقيق الوفاة والوراثة الواردة بالبواب الاول من الكتاب السادس من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية لم تشترط لقبول طلب تحقيق الوفاة والوراثة وصحة الاعلام الشرعى الذى يضبط نتيجة له ان يحصل الطالب على حكم مثبت لسبب الارث المدعى به بل أجازت لكل مدع للوراثة ان يتقدم بطلبه الى المحكمة حتى اذا ما أثير نزاع أمامها حول هذا السبب وتبين للقاضى جديته رفض اصدار الاشهار ، وتعين على الطالب ان يرفع دعواه بالطريق الشرعى .

(الطعن ٤٣ لسنة ٥٠ ق (أحوال شخصية) جلسة ٢٣ / ٦ / ١٩٨١ س ٣٢ ص ١٩١٢)

حجة تحقيق الوفاة والوراثة . مالم يصدر حكم على خلافه .  
انكار الوراثة . مناطه صدور من وارث ضد آخر يدعى الوراثة .  
م ٣٦١ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية الصادرة بالمرسوم ق ٧٨ لسنة ٣١ المعدل .

يدل نص المادة ٣٦١ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية الصادرة بالمرسوم بقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٣١ والمعدل بالقانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٥٠ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن تحقيق الوفاة

م ٩٠١

والوراثه حجة فى هذا الخصوص ما لم يصدر حكم على خلاف هذا التحقيق، وإنكار الوراثة الذى يستدعى استصدار مثل هذا الحكم يجب ان يصدر من وارث ضد آخر يدعى الوراثة .

(الطعن ٢٣٣٠ لسنة ٥٢ دأحوال شخصية، جلسة ٢ / ٤ / ١٩٨٧ س ٣٨ ص ٥٤٣)

وحيث ان هذا النعى . مردود ذلك انه لما كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تقدير الأدلة المقدمة لها وترجيح ما تظمن اليه منها وفى استخلاص ما تراه متفقاً مع واقع الدعوى دون رقابة عليها فى ذلك من محكمة النقض طالما جاء استخلاصها سائفاً . وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بثبوت الصلة المرجية للتوريث بين المطعون ضده والمورث على سند من قوله .... وحيث انه فى حالة الأخذ بالمستندات المقدمة من المستأنف ( المطعون ضده ) ويكون فيها اسمه ..... واسم المتوفى ..... فانه يكون الجدل الجامع لكلا الاسمين هو ..... وبالتالي يكون المستأنف هو ابن عم للمتوفى وترى المحكمة ان المستندات المقدمة من المستأنف امام محكمة أول درجة المشار اليها أقوى فى الحجية من تلك المستندات المقدمة من المستأنف صادرة من وزارة الدفاع وسجلات الحفظ ومصلحة الأموال المقررة اما المستندات المقدمة من المستأنف عليه فيجوز ان تؤخذ فيها البيانات من واقع املاء الطالب كما فى وثيقة زواج ... المقدمه اذ كان وقتها لا يطالب الزوج بشهادات ميلاد أو بطاقه شخصية أو عائلية وان هذا الزواج كان فى سنة ١٩٢٨ ويؤيد مستندات المستأنف التى تأخذ بها هذه المحكمة بأقوال شاهدى المستأنف تنفيذ الحكم التحقيق الصادر من هذه المحكمة فى ١٩٨٢ / ٣ / ٣١ حيث قررا ان المستأنف ابن عم شقيق المورث ..... وانهما يجتمعان على جدهما ..... وأيضاً أقوال شاهديه تنفيذاً للحكم الصادر من هذه المحكمة فى ١٩٨١ / ٤ / ٢٥ .... والمحكمة تظمن الى أقوال هؤلاء الشهود حيث شهدوا بعناصر الدعوى كما وردت فضلاً عن تأييدها بالمستندات المشار اليها ..... وكان هذا من الحكم استخلاصاً سائفاً لما له أصله الثابت فى الأوراق ومؤدى الى ما رتبته عليه من القضاء بان المطعون ضده ابن عم

م ٩٠١

المورث ..... ويستحق الثلث في تركته تعصيا ، فان ما يثيره الطاعن بهذه الاسباب لا يعدو ان يكون جدلا موضوعيا في تقدير المحكمة لأدلة الدعوى لا يجوز التحدى به أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٧٨، ٧٧ لسنة ٥٥ ق و أحوال شخصية، جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٨٨  
س ٣٩ ص ١١٨٨)

وحيث ان هذا النعى مردود ذلك انه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان التحقق من صفة رافع الدعوى هو تحصيل تستقل به محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة وان مؤدى نص المادة ٣٦١ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية - ان المشرع أراد ان يضمن على اشهاد الوفاة والوراثه حجية مالم يصدر حكم على خلافه ، ومن ثم أجاز لذوى الشأن ممن لهم مصلحة في الطعن عليه طلب ابطاله سواء في صورة الدفع في دعوى قائمة أو باقامة دعوى مبتدأة . وكان الحكم المطعون فيه بعد ان عرض لأقوال الخصوم والمستندات المقدمة في الدعوى قد انتهى الى القضاء برفض الدفع المبدى من الطاعن بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى صفة على سند من قوله « أن المشرع قد أجاز لذوى الشأن ممن لهم مصلحة في الطعن على الاشهاد ان يطلبوا بطلانه سواء كان ذلك في صورة دعوى مبتدأة أو في صورة دفع » . لما كان ذلك ، وكان المستأنف عليهم قد تلقوا تركة المتوفاة عن مشتريها فانهم يكونوا اصحاب صفة في الدعوى ، . وكان هذا الذى خلص اليه الحكم سائغا وتطبيقا سليما للقانون في خصوص توافر الصفة في المطعون عليهم لرفع دعواهم فان النعى يكون على غير أساس .

وحيث ان حاصل السببين الثانى والثالث من أسباب الطعن ان الحكم المطعون فيه شابه التقصير في التسبيب والاشغال بحق الدفاع وفي بيان ذلك يقول الطاعن ان محكمة الاستئناف التفتت عن التحريات الرسمية التى قام بها اعمالا للحق الخول له بمقتضى المادة الرابعة من القانون ٧١ سنة ١٩٦٢ بشأن التركات الشاغرة عن طريق اجهزته المختصة والتى افادت ان المرحومة ..... توفت ولم تترك وارثا ظاهرا وانها كانت عاقرا لم تنجب



م ٩٠١

وان المدعوه .... هي ابنة بالتبني وهو ما تأيد بالحكم الصادر فى القضية رقم ..... لسنة ..... مستأنف مستعجل القاهرة . كما التفتت المحكمة عن طلب احوالة الدعوى للتحقيق بعد ان افادت محكمة عابدين بنص المادة ٢٢١ وراثات عابدين وهو ما يجعل حكمها مشوبا بالقصور فى التسبيب والاخلال بحق الدفاع بما يستوجب نقضه .

وحيث ان هذا النعى مردود ذلك ان لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى الأخذ بما تظمن اليه من الأدلة واطراح ما عداها دون حاجة للرد استقلالاً على ما لم تأخذ به منها طالما قام حكمها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت فى الأوراق وتؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها ، كما انه لا عليها ان هى لم تجب الخصم الى طلب احوالة الدعوى للتحقيق متى كانت أوراق الدعوى والأدلة القائمة فيها كافية لتكوين عقيدتها بما يكفى للفصل فى موضوعها . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه بعد ان عرض لدفاع الطرفين ومستنداتهما وسائر الأدلة المقدمة فى الدعوى قد أقام قضاءه بتأييد ما قضى به الحكم المستأنف من بطلان الاعلام الشرعى الصادر فى المادة ٢٢١ لسنة ١٩٧٨ وراثات عابدين على قوله : ..... ان المشرع اضيف على اشهاد الوفاة والوراثه حجية فى صدد ما صدر بشأنه ما لم يصدر حكم على خلافه ، فان صدر حكم مخالف للاشهاد كان هو المعول عليه فى ثبوت الوفاة والوراثه . لما كان ذلك ، وكان الاعلام الشرعى الصادر فى المادة ١٥٧ سنة ١٩٥٨ حلوان بوفاة المتوفاة وانحصار ارثها فى ابنتها فرضاً ورداً ولم يصدر حكم على خلاف ذلك . ومن ثم تبقى لهذا الاشهاد حجيته . ولا ينال منه صدور الاشهاد رقم ٢٢١ لسنة ١٩٧٨ وراثات عابدين المقضى ببطلانه بالحكم المستأنف ذلك ان هذا الاشهاد صدر على خلاف ما هو ثابت بالحكم رقم ١٥٤ لسنة ١٩٧٨ ق استئناف القاهرة من ان .... ثبت بنوتها للسيدة .... وانها الوارثة الشرعية لها وانه من المقرر شرعاً ان القضاء الضمنى لا تشترط له الدعوى والخصومة فاذا شهدا على خصم بحق وذكر اسمه واسم ابيه وجده وقضى بذلك الحق كان قضاء بنسبه ضمناً وان لم يكن فى حادثة النسب . واذا كان ذلك فان القضاء الصادر فى الاستئناف مالف الذكر قضاء بنسب ... لامها .... -



م ٩٠١

واذ صدر الاعلام الشرعى رقم ٢٢١ لسنة ١٩٧٨ وراثات عابدين على خلاف ذلك فانه يكون قد صدر على خلاف الواقع واذا قضى الحكم المستأنف ببطلانه فانه يكون قد أصاب صحيح القانون مما يتعين معه ... القضاء بتأييده وكان هذا الذى أورده الحكم استخلاصا سائغا مما له أصل ثابت فى الأوراق وكافيا لحمل قضائه ببطلان الاعلام الشرعى الصادر فى المادة ... لسنة ١٩٧٨ عابدين وفيه الرد الضمنى المسقط لكل قول أو حجة مخالفة ساقها الطاعن فان ما يثيره بسببى النعى لا يعدو ان يكون جدلا موضوعيا لا تجوز اثارته أمام محكمة النقض ويكون النعى فى غير محله .

(الطعن ٢٩ لسنة ٥٣ ق/أحوال شخصية، جلسة ٢٧/١٢/١٩٨٨ لم ينشر بعد )

وحيث ان الطعن اقيم على ثلاثة أسباب تنعى الطاعنة بالأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون . وفى بيان ذلك تقول ان قانون المرافعات رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ أبقي على المواد ٨٦٨ الى ١٠٣٢ من قانون المرافعات السابق رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٩ مما كان لازمه عملا بالمادة ٩٠٦ منه اقامة وصى خصومه عن التصرف فى الدعويين رقمى ٧٦ لسنة ١٩٧٨ ، ٥٤٦ لسنة ١٩٨٠ / كلى أحوال شخصية جنوب القاهرة ، واذا لم يعين هذا الوصى ودفعت بعدم قبول هاتين الدعويين لرفعهما على ذى كامل صفة ورفض الحكم المطعون فيه . هذا الدفع فانه يكون قد خالف القانون .

وحيث ان هذا النعى مردود . ذلك ان النص فى المادة ٩٠٦ من قانون المرافعات على أن « يتبع فى قبول دعوى انكار النسب واثباتها والمواعيد التى ترفع فيها والآثار التى تترتب عليها القواعد والأحكام التى يقررها قانون البلد الواجب الى « يتوجه الدعوى الى الأب أو الأم على حسب الأحوال وإلى الولد الذى أنكر نسبته ، فإذا كان قاصرا يتعين أن يقام وصى خصومه » - مؤداه - ان اقامة وصى خصومة عن القاصر وتوجيه الدعوى الى هذا الوصى يكون فى دعوى انكار النسب وليس فى دعوى اثباته . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق ان الدعوى رقم ٧٦ لسنة ١٩٧٨ كلى أحوال شخصية جنوب القاهرة هو طلب الحكم ببطلان اعلام

م ٩٠١

شرعى وبإثبات وراثته ، وموضوع الدعوى رقم ٥٤٦ لسنة ١٩٨٠ كلى أحوال شخصية جنوب القاهرة طلب الحكم بثبوت نسب صغير الى أمه وتسليمه لها ، وهما يختلفان موضوعا وسببا عن موضوع وسبب دعوى انكار النسب ، واذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع فان النعى عليه بهذا السبب يكون على غير أساس .

(الطعن ١٣٠ لسنة ٥٨ ق (أحوال شخصية) جلسة ٢٩ / ١٢ / ١٩٨٩ لم ينشر بعد )

وحيث ان الطعن اقيم على سببين ينعى بهما الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبب والفساد فى الاستدلال وفى بيان ذلك يقول ان حقيقة الدعوى امام محكمة أول درجة هى ابطال اعلام وراثته ويجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات وقد قرر من استشهد به ان المطعون ضده طلق زوجته ولم يراجعها حتى وفاتها . الا ان الحكم انتهى الى أن الدعوى اثبات طلاق وأقام قضاءه بعدم سماعها على سند من الفقرة الثالثة من المادة ٩٩ من اللائحة الشرعية رغم انها خاصة بدعاوى الزوجية والطلاق . ولا تحكم دعاوى الوفاة والوراثة . دون ان يقيم الدليل على مراجعته للمورثة وانها توفيت وهى فى عصمته وبرغم الأدلة الشرعية وغير الشرعية التى تقدم بها الطاعن تدل على ان المتوفاة توفيت دون وارث ظاهر لها ومن تؤول تركتها اليه باعتبارها تركة لا وارث لها . واذا خالف الحكم الابتدائى هذا النظر وايدى الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبب والفساد فى الاستدلال بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى مردود ذلك ان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان انكار الوراثة الذى يستدعى صدور حكم على خلاف الاعلام الشرعى يجب ان يسدر من وارث حقيقى ضد آخر يدعى الوراثة وبنك ناصر الاجتماعى لا يعتبر وارثا بهذا المعنى وانما تؤول اليه التركة على أنها من اتصواتع انتهى لا يعرف لها مالك - لما كان ذلك وكان لمحكمة النقض ان ترد الحكم لاسبابه الصحيحة طالما انه انتهى الى نتيجة صحيحة فى القانون - وكانت دعوى الطاعن هى ابطال الاعلام الشرعى فيما ورد به من أن المطعون ضده ليس زوجا للمتوفاه لطلاقه لها قبل وفاتها وكان البنك الطاعن غير وارث

م ٩٠١

لها فانه لا يجوز له ان يطلب الحكم ببطلان ذلك الاعلام ويكون النعى على الحكم المطعون فيه على غير أساس .

(الطعن ٥٩ لسنة ٥٩ ق) أحوال شخصية، جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٠ س ٤١ ص ٦١٥

حيث ان الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون عليه الأول أقام الدعوى رقم ..... لسنة .... كلى أحوال شخصية دمنهور ضد الطاعنة للحكم أولا بثبوت وفاة المرحوم ..... بتاريخ ١٩٨٢/٨/٣١ وانحصار ارثه في زوجته المطعون عليها الخامسة وابنته ( الطاعنة ) وفي ابناء عمومته المطعون عليهم الأول ولأثنى ومورث كل من الثالث والرابع ومورث المطعون عليهم من السادس الى الرابع عشر . ثانيا بثبوت وفاة المرحوم ..... بتاريخ ١٩٨٣/١/١٦ وانحصار ارثه في ولديه ( المطعون عليهما ) الثالث والرابع . وبعد ان سمعت المحكمة بينة الطرفين . حكمت بتاريخ ١٩٨٥/٦/٢٤ برفض الدعوى . استأنف المطعون ضدهم الأربعة الأول هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٩٨٥/٥٢ شرعى عالى الاسكندرية ( مأمورية دمنهور ) بتاريخ ١٩٨٢/١١/١٩ حكمت المحكمة بالفاء الحكم المستأنف فيما قضى في الشق الأول وبثبوت وفاة المرحوم ..... بتاريخ ١٩٨٢/٨/٣١ وانحصار ارثه الشرعى في زوجته ولها ١/٨ تركته فرضا وفي ابنته ولها ١/٢ تركته فرضا وفي ابناء عمومته ولهم باقى تركته تعصيا بالسوية فيما بينهم وبتأييد قضائه في الشق الثانى . طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم ٥٦/١٢٨ ق أحوال شخصية . وبتاريخ ١٩٨٨/٤/١٩ حكمت المحكمة ببطلان الطعن . طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن المائى رقم ٥٦/١٢٨ ق أحوال شخصية . وفيها رأى بعدم جواز الطعن . عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطاعنة تلتبس الحكم لها بالطلبات الواردة في صحيفة الطعن رقم ٥٦/١٢٨ ق أحوال شخصية على سند من وقوع غش من الخصوم كان من شأنه التأثير في الحكم اذ تعمدوا عدم اتمام الاجراءات . لما



م ٩٠١

كان ذلك وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة - ان الغش بفرض وقوعه لا يعتبر سببا لالغاء الأحكام الانتهائية عن طريق رفع دعوى مستقلة أو في صورة دفع لدعوى مبتدأه وانما هو سبب لالتماس اعادة النظر فيها وهذا الطريق لا يقبل في أحكام النقض التي لا يجوز الطعن فيها بأى طريق من طرق الطعن ، وهى نهاية المطاف فى الخصومة . وكان حكم النقض فى الطعن رقم ٨ / ١٢ / ٥٦ ق أحوال شخصية قد فصل فيه ببطالان الطعن فانه لا يجوز بعد ذلك الطعن فيه بطريق التماس اعادة النظر لما يتعين معه القضاء فى الطعن بعدم جواز نظره .

( الطعن ١٦٢ لسنة ٥٨ ق أحوال شخصية، جلسة ٢٠ / ١١ / ١٩٩٠ لم ينشر بعد )

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة أسباب تنعى الطاعنات بأولها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقلن انه لما كان الحكم الذى يصدر باثبات الوفاة والوراثة من السلطة القضائية بناء على تحقيق تجريه له حجية الشئ المحكوم فيه الا ان تهدر بحكم بطلانه وقد قضى لهن بموجب الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٤٤٣ لسنة ١٩٨٠ كلى أحوال شخصية دمنهور بثبوت وفاة المرحومة ..... وانحصار ارثها الشرعى فيهن دون ما شريك ولا وارث آخر سواهن واذا حاز هذا الحكم حجية مطلقة بانشائه حالة مدنية وكان قد تمسكن أمام محكمة الموضوع بدرجتها بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بموجب ذلك الحكم فان الحكم الابتدائى اذ قضى برفض هذا الدفع وأيده الحكم المطعون فيه فانه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث ان هذا النعى غير سديد ذلك انه وان كان الاعلام الشرعى تدفع بحجته وفقا لنصر المادة ٣٦١ من المادة ٢٠٠ ، المحاكم الشرعية بحكم يتسدر من المحكمة المختصة إلا ان الحجية المطلقة للأحكام الصادرة فى مسائل الأحوال الشخصية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يكون الا للأحكام التى تنشئ الحالة المدنية لا تلك التى تقررها فتكون حجيتها نسبیه قاصره على أطرافها لا تتعداهم الى الغير . لما كان ذلك وكانت الطاعنات لا يجادلن فى أن المطعون ضدهم لم يكونوا طرفا فى



م ٩٠١

الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٤٤٣ لسنة ١٩٨٠ كلى احوال شخصية دمنهور وكان ما انتهى اليه الحكم الصادر فى تلك الدعوى من ثبوت وفاة المورثة وانحصار ارثها فى الطاعنات باعتبارهن بنات شقيقها المرحوم ..... لا ينشئ حالة مدنية وانما يقرر صفتهم النسبية للمورثة ومن ثم تكون حجته نسبية قاصرة على اطرافها ولا يقبل التحدى به قبل المطعون ضدهم فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى يكون قد اعمل صحيح القانون ويكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون على غير أساس .

وحيث ان الطاعنات ينعين بالسببين الثانى والثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والاخلال بحق الدفاع والفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك تبين بدفاع مبناه ان المطعون ضدهم لا يلتقيان والمورثة الى اهل جامع مشترك بينهما بما تنتفى معه بينهما الصلة الموجبه للتوريث فبينما تدعى المورثة ... فإن المطعون ضدهم هم ابناء ..... وقدمن تدليلا لهذا الدفاع صورة رسمية من وثيقة عقد زواج المرحوم ..... والذي انعقد فى ١٨٩٩/١٢/٢٩ واذ لم يعتد الحكم المطعون فيه بهذا المستند والتفت عن هذا الدفاع الجوهري الذى يتغير به وجه الرأى فى الدعوى على ما أورده بمدونات من انهن لم يقدمن أصل تلك الوثيقة ورجح بينه المطعون ضدهم على بينتهم المؤيدة بالمستندات ولم يورد اسبابا لذلك فانه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث ان هذا النعى مردود ذلك ان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تقدير الأدلة المقدمة فى الدعوى وترجيح ما تظن . اليه منبأ وفى امتخلاص ما تراه متفقا مع واقع الدعوى دون رقابة عليها فى ذلك من محكمة النقض طالما جاء استخلاصها سائعا . وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بثبوت الصلة الموجبة للتوريث بين المطعون ضدهم والمورثة وانهم أولاد ابن عمها ..... من بينة المطعون ضدهم وعقد البيع المقدم بالأوراق المحرر بين ..... وابنه ..... وان أحد شهود هذا العقد هو .... والد المورثة ..... وكان هذا من الحكم

م ٩٠١

استخلاص سائق مما له أصله الثابت في الأوراق ويؤدي الى ما رتب عليه من القضاء فان ما تشير الطاعنات بهذا النعى لا يعدو ان يكون جدلا موضوعيا في تقدير محكمة الموضوع لأدلة الدعوى لا يجوز التحدى به أمام محكمة النقض .

(الطعن ٧٥ لسنة ٥٨ ق (أحوال شخصية) جلسة ١٧ / ١٢ / ١٩٩١ لم ينشر بعد )

حيث ان الطعن أقيم على سببين تنعى بهما الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبيب والاخلال بحق الدفاع وفي بيان ذلك تقول أن الحكم المطعون فيه اذ أسس قضاءه ببطلان الأشهاد في حين أن الزوجية ثابتة بمقتضى وثيقة الزواج - الذى تم في لبنان والذى يحكمه قانونه - والصادرة من محكمة بيروت الشرعية والمصدق عليها من وزارة الخارجية اللبنانية ووزارة الخارجية المصرية واذ لم يعتد الحكم المطعون فيه بهذه الوثيقة لاثبات الزوجية فانه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث ان هذا النعى سديد ذلك ان المقرر في قضاء هذه المحكمة ان للزوجين ان يبرما زواجهما في الشكل الذى يقتضيه قانونهما الشخصى أو يبرماه في الشكل المقرر بقانون البلد الذى عقد فيه . لما كان ذلك وكان اثبات الزواج يخضع للقانون الذى يحكم شكله وكان الحكم المطعون فيه لم يعتد بعقد زواج الطاعنة والذى تم في الشكل الذى يتطلبه القانون اذ انه عقد بمحكمة بيروت الشرعية ومصدق عليه من وزارة الخارجية اللبنانية ووزارة الخارجية المصرية ووزارة العدل فانه يكون معيبا بما يوجب نقضه على ان يكون مع النقض الاحالة .

(الطعن ٤٣ لسنة ٥٨ ق (أحوال شخصية) جلسة ٢٨ / ١ / ١٩٩٢ سم ينشر بعد )

وحيث ان مما تنعاه الطاعنات على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقلن انه يشترط لقبول الشهادة على الارث ان يبين الشهود صلة القرابة الموصلة الى سبب الارث بنسب الميت والوارث حتى يلتقيا الى أصل واحد وان شاهدى المطعون ضدهم لم يشهدا بشئ

م ٩٠١

من ذلك واقتصرت شهادتهما على القول بان مورث المطعون ضدهم المرحوم ..... هو ابن عم المرحوم ..... فتكون شهادتهما على الارث غير مقبولة . واذ عول الحكم المطعون فيه فى قضاءه على هذه الشهادة فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث إن هذا النعى صحيح . ذلك انه لما كانت أحكام الشريعة الاسلامية والتقنيات المستمدة منها تسرى على جميع المصريين مسلمين أو غير مسلمين فى شأن الموارث ومنها تعيين الورثة وتحديد انصباتهم وكان سبب الارث العصبية النسبية فان فقه الحنفية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يشترط لصحة الشهادة بالارث فى هذه الحالة ان يوضح الشاهد سبب الورثة الخاص الذى بمقتضاه ورث به المدعى الميت ، بحيث يذكر نسب الميت والوارث حتى يلتقيا الى أصل واحد . والحكمه من ذلك تعريف الوارث تعريفا يميزه عن غيره . ويبين للقاضى انه وارث حقيقة لتعرف نصيبه الميراثى . لما كان ذلك وكان الثابت فى محضر التحقيق الذى أجرته محكمة أول درجة ان شاهدى المطعون ضدهم وإن شهدا بان مورثهم من ورثة المرحوم ..... الا انهما لم يبينا فى شهادتهما نسب المشهود له والمتوفى المذكور والتقاءه به عند أصل واحد ، فإن شهادتهما بذلك تكون غير مقبولة . واذ قضى الحكم المطعون فيه رغم ذلك بوراثه مزور المطعون ضدهم لمورث الطاعنات على سند من تلك الشهادة فانه يكون قد أقام قضاءه على بينه غير مقبولة شرعا مما يعيبه بالخطأ فى تطبيق القانون ويوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن .

(الطعن ١٤ لسنة ٦٠ ق (أحوال شخصية) جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد )

وحيث ان الوقت ح - على ما ليس من الحكم المطعون فيه : "أوراق الطعن - تتحصل فى أن المطعون ضدها الأولى أقامت اندخوى رقم ..... لسنة ..... كلى أحوال شخصية شمال القاهرة على الطاعن وباقى المطعون ضدهم للحكم ببطالان اعلام الوراثه رقم ٢٢٨ لسنة ١٩٧١ الزيتون واستحقاقها بمقردها لمعاش شقيقها المرحوم ..... - وقالت بيانا لذلك ان المرحوم ..... تزوج من المطعون ضدها الثانية بعقد عرفى وقد



م ٩٠١

استصدرت اعلام الوراثة المشار اليه باستحقاقها فى تركته مع أن الزوجية غير ثابتة بوثيقة رسمية مما يبطله ، واذ كانت هسى شقيقة. ومنع عنها المعاش المستحق عنه بسبب هذا الاعلام فقد اقامت الدعوى . وفى ١٩٧٩/٥/٢٧ حكمت المحكمة برفض الدعوى . استأنفت المطعون ضدها الأولى هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم ... لسنة .... ق وبتاريخ ١٩٨٠/١٢/٢٢ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن البنك الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض . وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى بعدم قبول الطعن واحتياطيا برفضه . وعرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيا .

وحيث ان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه اذا كان الطاعن قد قبل الحكم الابتدائى ولم يستأنفه وانما استأنفه آخر من الخصوم ، ولم يقض الحكم الاستئنافى على الطاعن بشئ أكثر مما قضى عليه الحكم الابتدائى فلا يقبل منه الطعن على الحكم الاستئنافى بطريق النقض . وكان الثابت من الحكم المطعون فيه ان الاستئناف رفع من المطعون ضدها الأولى دون سواها من المحكوم عليهم فان الطاعن يكون بذلك قد قبل الحكم الابتدائى فحاز قوة الأمر المقضى فى حقه فلا يكون له الحق فى الطعن بطريق النقض فى الحكم المطعون فيه ويتعين عدم قبول الطعن .

(الطعن ٤٣٢ لسنة ٥١ ق (أحوال شخصية) جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد )

وحيث ان حاصل السببين الخامس والثامن النعى على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون وفى بيان ذلك يقول ان اعلام الوراثة يكون حجة على المتصادقين فيه سواء حضروا أو لم يحضروا وأن المطعون ضدهما تم اعلانهما بمادة الوراثة وبادعاء الطاعن بنوته للمتوفى ووراثته له ولم ينازعا فى ذلك بمادة الوراثة لما يعتبر مصادقة منهما على ذلك هذا بالإضافة الى أن دعوى النسب لا تقبل بعد وفاة المورث الا اذا أثبتت حسن دهرى نال كارث أو نفقة ، واذ لم يذكر المطعون ضده الأول فى دعواه ابتداء أن المتوفى ترك ما يورث عنه فإنه كان يتعين الحكم بعدم سماع دعوى النسب واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه .



م ٩٠١

وحيث ان هذا النعى مردود فى شقة الأول ان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن حجية الاعلام الشرعى تدفع وفقا لنص المادة ٣٦١ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية بحكم من المحكمة المختصة وهذا الحكم كما يصدر بناء على دفع يبدى فى الدعوى التى يراد الاحتجاج فيها بالاعلام الشرعى يصح ان يكون فى دعوى أصلية متى كانت المحكمة التى أصدرته مختصة بنظر الدعوى وان قضاءها هو الذى يعمل عليه ولو خالف ما ورد فى الاعلام الشرعى ولا يعد ذلك إهدارا لحجية الاعلام لأن المشرع أجاز هذا القضاء وحده به من حجية الاعلام الشرعى الذى صدر بناء على اجراءات تقوم فى جوهرها على تحقيقات ادارية يصح ان ينتقصها بحث تقوم به السلطة القضائية المختصة زمن ثم أجاز المشرع بالمادة سالفه البيان لذوى الشأن من لهم مصلحة فى الطعن عليه طلب بطلانه سواء فى صورة دفع فى دعوى قائمة أو باقامة دعوى مبتدأة . لما كان ذلك فإنه لا تشريب على الحكم المطعون فيه اذ خالف بمضائه ما ورد بالاعلام الشرعى ويكون النعى عليه بمخالفة القانون على غير أساس . والنعى غير صحيح فى شقه الثانى ذلك انه وأن كان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - انه يشترط لقبول دعوى النسب بعد وفاة طرفيها أو أحدهما أو تكون ضمن دعوى حق فى التركة يطلبه المدعى مع الحكم بثبوت النسب فإنه لما كان البين من صحيفة دعوى بطلان اعلام الوراثة رقم ... لسنة ... فرشوط المقيدة برقم .... لسنة ... كلى احوال شخصية قنا ( مأمورية نجع حمادى ) المقامة من المطعون ضده الأول على الطاعن والمطعون ضدها الثانية أنها تضمنت ادعاء المطعون ضده الأول بحق فى تركة مورثه البالغ مساحتها فدانين مشاعا فى خمسة أفدنه موضحة بالصحيفة ومن ثم فان طلبه يكون قد جاء ضمن حق فى التركة ويكون النعى بهذا الوجه على غير أساس .

وحيث ان الطاعن ينتى بالسبب التاسع على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال وفى بيان ذلك يقول ان الحكم المطعون فيه قد دل على شهادة شاعدى المطعون ضده الذين قررا ان المورث توفي منذ خمسين عاما تقريبا وهو ما يخالف الثابت بشهادة الوفاة الرسمية وما شهد به شاعدى الطاعن من ان الوفاة وقعت عام ١٩٧٠ وهو

م ٩٠١

ما يؤيد ان المورث توفي بعد ولديه . واذا أوردهما الحكم المطعون فيه ضمن ورثته رغم ثبوت وفاتهما قبله أخذا بشهادة شاهدي المطعون ضده حال ان شهادتهما جاءت متناقضة وغير كافية لنفي نسب الطاعن وقبول الحكم المطعون فيه عليها وطرح شهادة شاهدي الطاعن مما جاء بتحريات الشرطة من ثبوت بنوته للمورث فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

(الطعن ٤٢ لسنة ٦٠ ق (أحوال شخصية) جلسة ٢٧ / ٤ / ١٩٩٣ لم ينشر بعد )

وحيث ان الطعن أقيم على سببين ينعي الطاعنان بأولهما : على الحكم المطعون فيه صدوره على خلاف حكم سابق حاز قوة الأمر المقضى ونفى بيان ذلك يقسولان ان الطعون ضدها وآخر سبق ان اقاما الدعوى رقم ..... لسنة ..... كلى أسيوط ضد الطاعن الثانى بطلب الحكم بطرده من المنزل الموضح بصحيفة الدعوى باعتباره غاصبا ، وقضى برفضها على سند من أنه ليس غاصب لكونه مالك لحصة فيه بطريق الوصية الواجبة من جدته .... بموجب اعلام الوراثه رقم ... لسنة ... البدارى . استأنفت المطعون ضدها هذا الحكم لدى محكمة استئناف اسيوط بالاستئناف رقم .... لسنة .... ق والذى قضى فيه بتاريخ ١٩٨٨/٣/٦ باعتبار المستأنفين تاركين الاستئناف ولم يطعن على هذا الحكم بطريق النقض ، فقد حاز قوة الأمر المقضى باستناده على اعلام الوراثه رقم ... لسنة ... البدارى ، واذا قضى الحكم المطعون فيه بىطلان اعلام الوراثه المذكور يكون قد خالف قوة الأمر المقضى بما يستوجب نقضه .

وحيث ان هذا النعى غير مقبول ، ذلك انه لما كان المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - انه وان كان الالتزام بحجية الأحكام من الأمور المتعلقة بالنظام العام وتقضى بها المحكمة من تلقاء نفسها ، يجوز بالتالى إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض : إلا ان ذلك مشروط بثبوت ان جميع عناصرها الواقعية التى تسمح بالوقوف عليها والامام بها كانت مطروحة أمام محكمة الموضوع ، وكانت الأوراق قد خلت مما يفيد إتصال علم محكمة الموضوع بعناصر الحكم المشار اليه بسبب النعى أو ما يدل على سبق تقديمه اليها ، فإنه لا يقبل من الطاعنين - أن يقدموا بعد ذلك

م ٩٠١

رفق طعنهما المائل صورة من الحكم المذكور - لما كان ذلك وكانت العناصر الواقعية لما ورد بسبب النعى لم تكن مطروحة على محكمة الموضوع فانه يكون سببا جديدا لا تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

وحيث إن الطاعنين يتعيان بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه الاخلال بحق الدفاع وفى بيان ذلك يقولان إنهما طلبا من محكمة الاستئناف بمذكرتيهما المقدمتين منهما بجلستى ١٩٨٩/١١/٧ ، ١٩٩٠/٤/٣ التحقق من أن المتوفاه فى كل من الاعلامين الشرعيين هي المرحومة .... ، بعدما قدمت المطعون ضدها شهادة وفاة باسم ..... مع أن اسم المتوفاه .... واسم والدتها « ... » حالة ان اسم والدتها الحقيقى هو « ..... » حسبما هو ثابت بشهادة وفاة شقيقتها « ... » وتأيد ذلك بالاقرار الصادر من المجلس الشعبى البدارى والمؤرخ ١٩٩٠/٦/٢٥ - فضلا عن تناقض شاهدى المطعون ضدها فى هذا الخصوص - الا ان الحكم المطعون فيه لم يعن بتحقيق ذلك برغم أنه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير مقبول ذلك ان المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان سبب النعى يجب أن يرد على الدعامة التى أقام عليها الحكم قضاءه والتى لا يقوم له قضاء بغيرها - وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه انه يأخذ بالنتيجة التى انتهى اليها الخبير فى تقريره أو بما أسفر عنه تنفيذ حكم التحقيق الذى أمرت المحكمة بإجرائه وإنما استند الى حكم المادة ٣٦١ من اللائحة الشرعية الصادرة بالمرسوم بقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٣١ إذ قضى بطلان إسهاد الوراثة رقم .... لسنة ... البدارى لصدوره على خلاف الاشهاد رقم ... لسنة .... البدارى دون سلوك طريق الدعوى لاستصدار حكم شرعى على خلاف الاشهاد السابق صدوره ، فان النعى يكون واردا على غير محل من قضاء الحكم المطعون فيه ومن ثم غير مقبول .

(الطعن ١٧١ لسنة ٦٠ ق (أحوال شخصية) جلسة ١٩٩٣/٣/٢٢ لم ينشر بعد )



وحيث انه عن طلب النيابة العامة نقض الحكم المطعون فيه فإن المادة ٢١٨ من قانون المرافعات تنص في فقرتها الأولى والثانية على أنه « فيما عدا الأحكام الخاصة بالطعون التي ترفع من النيابة العامة لا يفيد من الطعن الا من رفعه ولا يحتج به الا على من رفع عليه ، وعلى انه اذا كان الحكم صادرا في موضوع غير قابل للتجزئة أو في التزام بالتضامن أو في دعوى يوجب القانون فيها إختصاص أشخاص معينين جاز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المرفوع في الميعاد من أحد زملائه منضمما اليه في طلباته فإن لم يفعل أمرت المحكمة الطاعن باختصامه في الطعن واذا رفع الطعن على أحد المحكوم لهم في الميعاد وجب اختصام الباقيين ولو بعد فواته بالنسبة اليهم » وهو ما يتأدى منه أن الشارع بعد ان أرسى القاعدة العامة في نسبة الأثر المترتب على رفع الطعن بأن لا يفيد منه الا من رفعه ولا يحتج به الا على من رفع عليه ، بين الحالات المستثناة منها وهي تلك التي يستفيد منها الخصم من الطعن المرفوع من غيره أو يحتج عليه بالطعن المرفوع على غيره في الأحكام التي تصدر في موضوع غير قابل للتجزئة أو في التزام بالتضامن أو في دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين ، وقد استهدف الشارع من ذلك إستقرار الحقوق ومنع تعارض الأحكام في الخصومة الواحدة بما يؤدي الى صعوبة تنفيذ تلك الأحكام بل واستحالته في بعض الأحيان ، وهو ما قد يحدث اذا لم يكن الحكم في الطعن نافذا في مواجهة جميع الخصوم في الحالات السالفة التي لا يحتل الفصل فيها الا حلا واحدا بعينه ، وتحقيقا لهذا الهدف أجاز الشارع للمحكوم عليه ان يطعن في الحكم أثناء نظر الطعن - بالنقض أو بالاستئناف - المرفوع في الميعاد من أحد زملائه منضمما اليه في طلباته حتى ولو كان قد فوت ميعاد الطعن أو قبل الحكم . إن قعد عن ذلك رتب على المحكمة تأمر الطاعن باختصامه في الطعن ، كما أوجب على محكمه الاستئناف - دون محكمة النقض لما نصت عليه المادة ٢٥٣ من قانون المرافعات الواردة في الفصل الرابع الخاص بالطعن بالنقض عن حكم مغاير - أن تأمر باختصام جميع المحكوم لزم ولو بعد فوات الميعاد ، وهو ما يتفق مع اتجاه الشارع الى



الاقبال من دواعي البطلان بتغليب موجبات صحة إجراءات الطعن واكتمالها على أسباب بطلانها أو قصورها . إعتباراً بأن الغاية من الاجراءات هو وضعها في خدمة الحق . ويساير أيضاً اتجاهه في قانون المرافعات الحالي وعلى ما يبين من مذكرته الايضاحية - الى عدم الوقوف بالقاضي عند الدور السلبي تاركاً الدعوى لمناضله أطرافها يوجهونها حسب هواهم ووفق مصالحهم الخاصة ، فمنحه مزيداً من الايجابية التي تحقق هيمنته على الدعوى ، بعضها أو رده على سبيل الجوار - كما هو الشأن في إطلاق الحالات التي يجوز فيها للقاضي الأمر بإدخال من لم يختصم في الدعوى - على خلاف القانون الملغى الذي كان يحصرها فأجاز للقاضي في المادة ١١٨ إدخال كل من يرى إدخاله ، كما هو الشأن في المادة ٢١٨ سالفه البيان ، فإذا ما تم اختصاص باقي المحكوم عليهم أو باقي المحكوم لهم إستقام شكل الطعن واكتملت له موجبات قبوله بما لازمه سريان أثر الطعن في حق جميع الخصوم ومنهم من تم إختصامهم فيه بعد رفعه ، أما إذا امتنع الطاعن عن تنفيذ ما أمرته به المحكمة فلا يكون الطعن قد اكتملت له مقوماته ويجب على المحكمة - ولو من تلقاء نفسها - أن تقضى بعدم قبوله ، ولذا كانت القاعدة القانونية التي ضمنتها الفقرة الثانية من المادة ٢١٨ من قانون المرافعات إنما يشير الى قصد الشارع تنظيم وضع بذاته على نحو محدد لا يجوز الخروج عليه - على ما سلف بيانه - التزاماً بمقتضيات الصالح العام وتحقيقاً للغاية التي هدف اليها وهي توحيد القضاء في الخصومة الواحدة فإن هذه القاعدة تعتبر من القواعد الآمرة المتعلقة بالنظام العام بما لا يجوز مخالفتها أو الاعراض عن تطبيقها وتلتزم المحكمة بإعمالها إذ كان ذلك وكان البين من الأوراق ان المرحوم ..... مورث الطاعنين وكلاً من ..... و ..... أقام الدعوى ابتداء ضد مورثه المطعون ضدهم الخمسة الأول والمطعون ضده السادس ، و ..... بطلب ابطال اشهاد الوفاة والوراثة الصادر بتاريخ ١٩٦٥/٦/٢٢ في المادة رقم ٥ لسنة ١٩٦٥ وراثات بندر شبين الكوم وإذ توفي المورث المذكور عجل الطاعنان الأولى والثانية الدعوى من لانتقطاع ضد مورثة المطعون ضدهم الخمسة الأول والمطعون ضده السادس و ..... للحكم لهم بذات الطلبات في مواجهة باقى

م ٩٠١

ورثته وهم الطاعن الثالث و.... واذا حكم ابتدائياً بطلان إسهاد الوفاة والوراثة سالف البيان ، إستأنفت مورثة المطعون ضدهم الخمسة الأول والمطعون ضده السادس فقط هذا الحكم مختصمين الطاعنين الأولى والثاني فقط دون باقى ورثة المدعى وهم .... - الطاعن الثالث - و .... أولاد المرحوم .... وشقيقته ..... ولم تأمر المحكمة باختصامهم فى الاستئناف حتى صدور الحكم فيه ، وكانت الدعوى بطلب بطلان إسهاد الوفاة والوراثة وهى دعوى إرث مما يوجب القانون فيها إختصام أشخاص بعينهم هم الورثة جميعا وموضوعها غير قابل للتجزئة لان الفصل فيه لا يحتمل سوى حل واحد هو بطلان إسهاد الوفاة والوراثة أو صحته فقد كان يتعين أن يستمر إختصام جميع المحكوم لهم حتى صدور حكم منه للخصومة وكان الحكم المطعون فيه وقد قضى بقبول الاستئناف شكلاً والغاء الحكم المستأنف وعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها دون إختصام باقى ورثة المرحوم ..... وهم ابناؤه ... « الطاعن الثالث » و... وشقيقته ..... يكون قد خالف قاعدة إجرائية متعلقة بالنظام العام كانت عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع ويتعين على المحكمة إعمالها من تلقاء نفسها مما يبطل الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث سببى الطعن .

(الطعن ١٩٥ لسنة ٦٠ ق (أحوال شخصية) جلسة ٢٦ / ٤ / ١٩٩٤ لم ينشر بعد )

إن من المقرر شرعاً أن من الحقوق التى لا تقبل الاسقاط حق الإرث ، لأنه سبب من أسباب الملك على سبيل الخلافة من الميت ، فينتقل به المال الى الوارث ويدخل فى ملكه ولو جبراً عنه ولا يسقط هذا الحق بالترك أو الإتفاق الذى ينطوى على التصرف فيه قبل إنفتاحه لصاحبه وإستحقاقه إياه . وإلا كان ذلك تحايلاً على قواعد الميراث فيقع باطلاً بطلاناً مطلقاً فلا يندفع به ، لما كان ذلك ، وإن كان الحكم المطعون فيه فى تناقض بين أسبابه ومنشأته ، إذ إنتهى فى الأسباب الى نتيجة تتعارض مع ما ورد بالمنطوق بحيث لا يمكن أن يفهم على أى أساس أقام الحكم قضاءه . مما يتعين معه نقضه .

( الطعن ٢٠٣ لسنة ٦٢ ق (أحوال شخصية) جلسة ٢٥ / ٣ / ١٩٩٦ لم ينشر بعد )

لما كان ذلك ، وكانت المادة ٢١٨ من قانون المرافعات قد وردت ضمن الأحكام العامة في الطعن المنصوص عليها بالفصل الأول من الباب الثاني عشر الذي أورد فيه القانون المذكور طرق الطعن في الأحكام ، وكان الأصل هو إنطباق الأحكام العامة على كافة طرق الطعن ، إلا ما يكون قد ورد بشأنه نص خاص مغاير ، مما مؤداه انطباق حكم الفقرة الثانية من المادة ٢١٨ على الطعن بطريق النقض ، وذلك بالنسبة للشق الأول منها سالف الذكر فقط الذي يواجه حالة تعدد المحكوم عليهم ، دون شقها الأخير المتعلق بحالة تعدد المحكوم لهم - إذ ورد بشأنها في الفصل الخاص بالطعن بطريق النقض - حكم مغاير هو ما نصت عليه المادة ٢٥٣ من قانون المرافعات من زجوب اشتغال صحيفة الطعن على أسماء جميع الخصوم الواجب اختصاصهم ، مما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا أغفل الطاعن اختصاص بعض المحكوم عليهم في الحكم المطعون فيه والصادر في موضوع غير قابل للتجزئة كان طعنه باطلاً ومن ثم غير مقبول؛ لما كان ما تقدم ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه صادر في موضوع قوامه تحقيق وفاة وورثة المرحوم ..... وإنحصار إرثه الشرعي في ورثته ، وكان موضوع النزاع بطبيعته لا يقبل التجزئة وإذا لاحتل الفصل فيه غير حل واحد ، بما لازمه أن يكون الحكم واحداً بالنسبة لهم ، ولما كانت المحكمة قد خلصت فيما سلف إلى أن الطعن المقدم من الطاعن الأول عن الحكم المطعون فيه قد رفع صحيحاً ، وباطلاً بالنسبة للطاعنين الثاني والثالث والرابع ، وهو ما انتهت على أساسه إلى عدم قبول الطعن بالنسبة لهم ، فإنه يكون من المتعين إزاء ذلك اختصاصهم في الطعن ، وهو ما يقضى إعادة الطعن إلى المرافعة ليختصم الطاعن الأول الطاعنين الثاني والثالث والرابع كإجراء واجب قبل الفصل فيه .

الجلسة : ٥ - ٤ - ٢٠٠١ ق - جلسة ٢٤ ق : أحوال شخصية : جلسة

١٤ / ٥ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد )



م ٩٠٢ ، ٩٠٣

### مادة ٩٠٢

لكل وارث ان يطلب من المصفي ان يسلمه نصيبه في الارث مفرزا ، الا اذا كان هذا الوارث ملزما بالبقاء في الشيوع بناء على اتفاق أو نص في القانون .

النصوص العربية للقبلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٦٣ سورى و ٩٠٦ لىبي و ١٢٤٥ من قانون المعاملات  
المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

### مادة ٩٠٣

(١) اذا كان طلب القسمة واجب القبول ، تولى المصفي اجراء القسمة بطريقة ودية على الا تصبح هذه القسمة نهائية الا بعد ان يقرها الورثة بالاجماع .

(٢) فاذا لم يتعقد اجماعهم على ذلك ، فعلى المصفي ان يرفع على نفقة التركة دعوى بالقسمة وفقا لأحكام القانون ، وتستنزل نفقات الدعوى من أنصباء المتقاسمين .

النصوص العربية للقبلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٦٤ سورى و ٩٠٧ لىبي و ١٢٤٦ من قانون المعاملات  
المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .



م ٩٠٤ ، ٩٠٥

#### مادة ٩٠٤

تسرى على قسمة التركة القواعد المقررة في القسمة ،  
وبوجه خاص ما يتعلق منها بضمان التعرض والاستحقاق  
وبالغن وبامتياز المتقاسم وتسرى عليها أيضا الأحكام الآتية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٦٥ سورى و ٩٠٨ لىبى و ١٢٤٧ من قانون المعاملات  
المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### مادة ٩٠٥

إذا لم يتفق الورثة على قسمة الأوراق العائلية أو الأشياء التى تتصل  
بعاطفة الورثة نحو المورث ، أمرت المحكمة أما ببيع هذه الأشياء أو  
باعطائها لأحد الورثة مع استئزال قيمتها من نصيبه فى الميراث أو دون  
استئزال ، ويراعى فى ذلك ما جرى عليه العرف وما يحيط بالورثة من  
ظروف شخصية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٦٦ سورى و ٩٠٩ لىبى .

م ٩٠٦ ، ٩٠٧

### مادة ٩٠٦

إذا كان بين أموال التركة مستغل زراعى أو صناعى أو تجارى مما يعتبر وحدة اقتصادية قائمة بذاتها ، وجب تخصيصه برمته لمن يطلبه من الورثة إذا كان أقدرهم على الاضطلاع به ، وثمان هذا المستغل يقوم بحسب قيمته ويستنزل من نصيب الوارث فى التركة ، فإذا تساوت قدرة الورثة على الاضطلاع بالمستغل خصص لمن يعطى من بينهم أعلى قيمة بحيث لا تقل عن ثمن المثل .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المندى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٦٧ سورى و ٩١٠ لىبى و ١٢٤٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

### مادة ٩٠٧

إذا اختص أحد الورثة عند القسمة بدين للتركة فان باقى الورثة لا يضمنون له الدين إذا هو أعسر بعد القسمة ، ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك ..

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المندى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٦٨ سورى و ٩١١ لىبى و ١٢٤٩ من قانون المعاملات المدنية للتركة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

دين الأجرة وإن كان أصلاً للمورث إلا أنه مادام بطبيعته قابلاً للإنقسام فهو ينقسم بعد وفاته على الورقة كل بقدر حصته الميراثية .

(نقض جلسة ١٦/١٢/١٩٦٥ من ١٦ ص ١٢٨٠)

## مادة ٩٠٨

تصح الوصية بقسمة أعيان التركة على ورثة الموصي بحيث يعين لكل وارث أو لبعض الورثة قدر نصيبه فان زادت قيمة ما عين لأحدهم على استحقاقه في التركة كانت الزيادة وصية .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٦٩ سوري و ٩١٢ ليبى و ١٢٥٠ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .  
أحكام القضاء:

نص المادة ٩٠٨ مدنى . معالجتة القسمة التى يجريها المورث فى تركته بين ورثته حال حياته . عدم افادته ان الوارث يكتسب ملكية نصيبه فى التركة بالميراث إذا أوصى بما يعادل هذا النصيب .

النص فى المادة ٩٠٨ من القانون المدنى على أن : تصح الوصية بقسمة أعيان التركة على ورثة الموصى ، بحيث يعين لكل وارث أو لبعض الورثة قدر نصيبه ، فإذا زادت قيمة ما عين لأحدهم على استحقاقه فى التركة كانت الزيادة وصية ، لا يفيد ان الوارث يكتسب ملكية نصيبه فى التركة بالميراث إذا أوصى له المورث بما يعادل هذا النصيب . ذلك ان النص المذكور إنما يعرض الى القسمة التى يجريها المورث فى تركته بين ورثته حال حياته وتكون فى صورة وصية .

(الطعن رقم ١٥٤ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/٣١ ص ٢٥ س ١٥٣٨)

يتبنى نص المادة ٩٠٨ من القانون المدنى بأنه تصح الوصية بقسمة أعيان التركة على ورثة الموصى بحيث يعين لكل وارث أو لبعض الورثة قدر نصيبه فإن زادت قيمة ما يعين لأحدهم عن استحقاقه فى التركة كانت الزيادة وصية .

(الطعن رقم ١٧٥٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٢/٢٣ لم ينشر بعد )

### مادة ٩٠٩

القسمة المضافة الى ما بعد الموت يجوز الرجوع فيها دائما وتصبح لازمة بوفاة الموصى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية:

مادة ٨٧٠ سورى و ٩١٣ لىبى و ١٢٥١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

### مادة ٩١٠

اذا لم تشمل القسمة جميع أموال المورث وقت وفاته فان الأموال التى لم تدخل فى القسمة تؤول شائعة الى الورثة طبقا لقواعد الميراث .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٧١ سورى و ٩١٤ لىبى و ١٢٥٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .



م ٩١١، ٩١٢

### مادة ٩١١

إذا مات قبل وفاة المورث واحد أو أكثر من الورثة المحتملين الذين دخلوا في القسمة ، فإن الحصة المفرزة التي وقعت في نصيب من مات تؤول شائعة الى باقى الورثة طبقا لقواعد الميراث.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٧٢ سورى و ٩١٥ لىبى و ١٢٥٣ من قانون المعاملات  
المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

### مادة ٩١٢

تسرى فى القسمة المضافة الى ما بعد الموت أحكام  
القسمة عامة عدا أحكام الغبن .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٧٣ سورى و ٩١٦ لىبى و ١٢٥٤ من قانون المعاملات  
المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

إذا لم تشمل القسمة ديون التركة أو شملتها ولكن لم يوافق الدائنون على هذه القسمة ، جاز عند عدم تسوية الديون بالاتفاق مع الدائنين أن يطلب أى وارث قسمة التركة طبقاً للمادة ٨٩٥ ، على أن تراعى بقدر الامكان القسمة التي أوصى بها المورث والاعتبارات التي بنيت عليها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٧٤ سورى و ٩١٧ ليبى و ١٢٥٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام الشركات التي لم تصف :

إذا لم تكن الشركة قد صفت وفقاً لأحكام النصوص السابقة، جاز لدائني الشركة العاديين أن ينفذوا بحقوقهم أو بما أوصى به لهم على عقارات الشركة التي حصل التصرف فيها ، أو التي رتبت عليها حقوق عينية لصالح الغير إذا أشروا بديونهم وفقاً لأحكام القانون .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٧٥ سوري و ٩١٨ لبي و ١١٠٧ عراقي و ١٣١ من قانون الملكية العقارية اللبناني و ١٢٥٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

أحكام الارث من النظام العام :

أحكام الارث من النظام العام . التحايل الممنوع على أحكام الارث هو ما كان متصلاً بقواعد التوريث وأحكامه المعتبرة شرعاً من ذلك : اعتبار شخص وارثاً حالة أنه غير وارث أو العكس . التعامل في الشركات المستقبلية . الزيادة أو النقص في الحصص الشرعية للورثة . صحة التصرفات المنجزة الصادرة من المورث حال صحته ولو قصد بها حرمان بعض ورثته . التوريث لا يقوم الا على ما يخلقه المورث وقت وفاته . ما أخرجه من ماله حال حياته لاحق للورثة فيه .

التحايل المنوع على أحكام الارث - لتعلق الارث بالنظام العام - هو ما كان متصلا بقواعد التوريث وأحكامه المعتبرة شرعا كاعتبار شخص وارثا وهو في الحقيقة غير وارث أو العكس وكذلك ما يتفرع عن هذا الأصل من التعامل في التركات المستقبلية كايجاد ورثة قبل وفاة المورث غير من لهم حق الميراث شرعا أو الزيادة أو النقص في حصصهم الشرعية ويترتب على هذا ان التصرفات المنجزة الصادرة من المورث حال صحته لأحد ورثته تكون صحيحة فلو كان المورث قصد بها حرمان بعض ورثته لأن التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث وقت وفاته، أما ما أخرجه من ماله حال حياته فلاحق للورثة فيه .

(الطعن رقم ٦٠ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/٥/٢٥ من ١٨ ص ١١٣٥)

التحايل المنوع على أحكام الأثر - لتعلق الأثر بالنظام العام - هو ما كان متصلا بقواعد التوريث وأحكامه المعتبرة شرعا كاعتبار شخص وارثا خلافا للحقيقة أو العكس والتعامل في التركات المستقبلية والزيادة أو النقص في الحصص الشرعية. تصرفات المورث المنجزة والصادرة حال صحته لأحد ورثته أو غيرهم صحيحة شرعا ولو كان يترتب عليها حرمان بعض ورثته أو التقليل من أنصبتهم في الميراث . عدم جواز الطعن فيها بعدم مشروعية السبب بمقولة أن الباعث الدافع اليها هو المساس بحق الورثة في الميراث .

التحايل المنوع على أحكام الارث - لتعلق الارث بالنظام العام - هو - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - ما كان متصلا بقواعد التوريث وأحكامه المعتبرة شرعا كاعتبار شخص وارثا وهو في الحقيقة غير وارث أو العكس وكذلك ما يتفرع عن هذا الأصل من التعامل في التركات المستقبلية كايجاد ورثة قبل وفاة المورث غير من لهم حق الميراث شرعا أو الزيادة أو النقص في حصصهم الشرعية ويترتب على هذا ان التصرفات المنجزة الصادرة من المورث في حال صحته لأحد ورثته أو لغيرهم تكون صحيحة ولو كان يترتب عليها حرمان بعض ورثته أو التقليل من أنصبتهم



م ٩١٤

فى الميراث لأن التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث وقت وفاته أما ما يكون قد خرج من ماله حال حياته فلا حق للورثة فيه . ومتى كانت هذه التصرفات المنجزة جائزة شرعا فانه لا يجوز الطعن فيها بعدم مشروعية السبب بمقولة ان الباعث الدافع اليها هو المساس بحق الورثة فى الميراث اذ لا حق لهؤلاء فى الأموال المتصرف فيها يمكن المساس به .

(الطعن رقم ٣٥١ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٦٧/١٢/٧ س ١٨ ص ١٨٣٣)

التحايل المنوع على أحكام الارث لتعلقه بالنظام العام . ماهيته .

التحايل المنوع على أحكام الارث ، لتعلق الارث بالنظام العام ، هو - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - ما كان متصلا بقواعد التوريث ، وأحكامه المعتبرة شرعا ، كاعتبار شخص وارثا ، وهو فى الحقيقة غير وارث ، أو العكس ، وكذلك ما يتفرع عن هذا الأصل من التعامل فى التركات المستقبلية ، كايجاد ورثة قبل وفاة المورث غير من لهم حق الميراث شرعا أو الزيادة أو النقص فى حصصهم الشرعية ، ويترتب على هذا ان التصرفات المنجزة الصادرة من المورث فى حالة صحته لأحد ورثته أو لغيرهم تكون صحيحة ، ولو كان يترتب عليها حرمان بعض ورثته أو التقليل من أنصبتهم فى الميراث .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٧ س ٢٣ ص ٢٩٨)

اختصاص المدعى لورثة المدين فى دعوى المطالبة بدين مورثهم عدم تضمينه صحيفة دعواه طلب إلزامهم بالدين من تركة المورث . إضافته هذا الطلب فى صحيفة الاستئناف . لا يعد طلبا جديدا . علة ذلك .

أنه وإن كان الطاعن قد طلب أمام محكمة أول درجة إلزام المطعون عليهما الأولى والثانية بالمبلغ موضوع الدعوى - وهو دين فى ذمة مورثهما - دون ان يضمن طلباته أنه يطلب إلزامهما بهذا المبلغ من تركة

م ٩١٤

مورثهما ، إلا أنه لما كان الثابت من صحيفتي الدعوى الابتدائية وتعديل الطلبات أمام محكمة أول درجة ، وما ورد في مذكرته المقدمة لها ، أن الطاعن اختصم الطعون عليهما الأول والثانية ابتداء بوصفهما ورثة المدين وأنه يطلب إلزامهما بدفع المبلغ من تركة المورث ، وبالتالي فإن ما أضافه في صحيفة الاستئناف من إلزامهما بدفع هذا المبلغ من تركة المورث لم يكن إلا بيانا وتحديدا لطلبه الأصلي ولا يعتبر من الطلبات الجديدة التي لا يقبل إبدؤها لأول مرة أمام محكمة الاستئناف وفقا لما تقضى به المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات .

(الطعن رقم ٣٨٨ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٢٢ من ٢٨ ص ٧٤٥)

إنتصاب الوارث خصما عن باقى الورثة فى الدعاوى التى ترفع من التركة أو عليها . شرطه . مثال .

القاعدة الشرعية التى تقضى بأن الوارث ينتصب خصما عن باقى الورثة فى الدعاوى التى ترفع من التركة أو عليها لا تكون صحيحة ولا يجوز الأخذ بها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلا إذا كان الوارث قد خاصم أو خوصم طالبا الحكم للتركة نفسها بكل حقها أو مطلوبا فى مواجهته الحكم على التركة نفسها بكل ما عليها .

(الطعن رقم ١٤٤٣ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٣/٤ من ٣٢ ص ٧٥٦)

طعن الوارث فى تقدير التركة قبل أيلولتها الى الورثة .  
إعتباره نائبا عنها وعن سائر الورثة بوكالة قانونية . أساسها .  
وحدة التركة واستقلالها .

الوارث الذى طعن على عناصر التركة ومقوماتها قبل أيلولتها الى الورثة هو نائب عن التركة وعن سائر الورثة بوكالة قانونية أساسها وحدة التركة واستقلالها عن أشخاص الورثة وأموالهم الخاصة .

(الطعن رقم ٢٤٦ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٢/١/١٨ من ٣٣ ص ١٣٢)

م ٩١٤

شهر حق الارث . ليس شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية للورثة . عدم الشهر . جزاؤه . منع شهر تصرف الوارث دون التصرف ذاته .

مفاد نص الفقرتين الأولى والثانية للمادة ١٣ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع لم يجعل شهر حق الارث شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية الى الورثة من وقت وفاة المورث باعتبار ان انتقال ملكية أعيان التركة بما فيها الحقوق العينية العقارية من المورث الى الوارث أثر يترتب على واقعة الوفاة ، واكتفى المشرع في قيام تحديد الجزاء على عدم شهر حق الارث بمنع شهر أى تصرف يصدر من الوارث في أى عقار من عقارات التركة دون منع التصرف ذاته .

(الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٣/٣٠ ص ٣٤ (٨٦١)

التحايل الممنوع على أحكام الارث . ماهيته . تصرفات المورث المنجزه في حالة صحته لأحد ورثته أو للغير لاحق للورثة فيها .

التحايل الممنوع على أحكام الارث لتعلق الارث بالنظام العام وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة . هو ما كان متصلاً بقواعد التوريث وأحكامه المعتبرة شرعاً كاعتبار شخص وارثاً وهو في الحقيقة غير وارث أو العكس . وكذلك ما يتفرع عن هذا الأصل من التعامل في التركات المستقبلية كإيجاد ورثة قبل وفاة المورث غير من لهم حق الميراث شرعاً أو الزيادة أو النقص في حصصهم الشرعية ، ويترتب على هذا أن التصرفات المنجزه الصادرة من المورث في حالة صحته لأحد ورثته أو للغير لم تكون صحيحة . ولو كان يترتب عليها حرمان بعض ورثته أو التقليل من أنصبتهم في الميراث لأن التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث وقت وفاته ، أما ما يكون قد خرج من ماله حال حياته فلا حق للورثة فيه .

( الطعن ٥٩٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ ص ٣٤ ( ١٨٣٣ )



اذ كان الخلاف حول ما اذا كانت ملكية حق الرقبة لعقار النزاع هي للمطعون ضدهما الاولين بطريق الشراء بولاية مورثهما أم ان المورث المذكور قد تملك العقار جميعه بموجب هذا الشراء هو في حقيقته نزاع حول تكييف عقد البيع المشهر بتاريخ ١٩٧٦/٧/٨ وحل كان بيعا حقيقيا لحق الرقبة الى المطعون ضدهما المذكورين دفع ثمنه من مورثهما والمشمولين بولايته تبرعا لهما ام انه بيع لكامل العقار لهذا المورث ، وكان البين من الاطلاع على العقد موضوع التداعى ان مورث المطعون ضدهما الاولين اشترى لنفسه حق منفعة العقار محل العقد وبصفته وليا طبيعيا عليهما حق رقبته وان ثمن هذا الحق دفع منه تبرعا لهما واحتفظ لنفسه بحيازته للعقار والانتفاع به مدى الحياة ، فان المحكمة وقد خلصت الى ان العقد المذكور عقد بيع منجز اشترى فيه المطعون ضدهما المذكور ان حق الرقبة ودفع ثمنه من مال ميراثهما لحسابهما تبرعا لهما ، مع مالها من سلطة تقديرية في استخلاص نية التبرع ، فان هذا الذي خلص اليه الحكم تحصيل سائغ تحتمله عبارات الطعن وله ماخذه . وكان القانون لا يمنع من التزام الغير في ذات عقد البيع بدفع الثمن تبرعا للمشتري وبالتالي يخرج هذا العقد عن كونه في حكم التصرف المضاف الى مابعد الموت المنصوص عليه في المادة ٩١٧ من القانون المدني والذي لاينصرف حكمها حسب صريح نصها الا الى التصرفات التي يجريها المورث في ملكه الى أحد ورثته ويكون النعي برمته على غير أساس .

( الطعن رقم ٩٧ لسنة ٥٣ قـ احوال شخصية ، جلسة ١٩٨٦/٦/١٢ )

الوصية . انعقادها بإرادة الموصي المنفردة ولا تنتج أثرها إلا عند موت الموصي . قبول الموصي له الوصية يكون بعد موت الموصي تثبيتاً لحق الموصي له في الموصي به وليس قبولا لإيجاب الموصي . أثر ذلك . عدم لزوم تمثيل الموصي له في سند إنشاء الوصية .

( الطعنان ٦٤٣ ، ٦٣٧ لسنة ٦١ قـ - جلسة ١٩٩٥/٧/٦ من ٤٦ ص ٩٥٢ )



م ٩١٤

بطلان وصية المجنون والمعتوه . المادة الخامسة من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ . العقل شرط لصحة الوصية عند إنشائها وشرط لبقائها . إصابة الموصى بآفه عقلية حتى وفاته . أثره . بطلان الوصية وكذا الرجوع عنها .

( الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٦١ ق - وأحوال شخصية ، جلسة ١٩٩٥ / ١١ / ٢٠ ص ٤٦ ص ١٢٠٥ )

الوصية . نفاذها من غير إجازة الورثة في حدود ثلث التركة بعد سداد الديون . م ٣٧ / ١ ق ٧١ لسنة ١٩٤٦ بإصدار قانون الوصية .

( الطعنات ٦٤٣ ، ٦٣٧ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٥ / ٧ / ٦ ص ٤٦ ص ٩٥٢ )

أحكام الإرث وتعيين أنصبة الورثة من النظام العام . التحايل علي مخالفتها وما يتفرع عنها من التعامل في التركات المستقبلية . باطل بطلانا مطلقاً . أثره . الأصل عدم جواز التصرف الناشئ عن هذا التحايل . الإستثناء . صحة الوصية للوارث وغير الوارث في حدود ثلث التركة من غير إجازة الورثة رغم أن الوصية تعامل من المورث في تركته المستقبلية . م ٣٧ ، ١ ق ٧١ لسنة ١٩٤٦ .

( الطعنات ٦٤٣ ، ٦٣٧ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٥ / ٧ / ٦ ص ٤٦ ص ٩٥٢ )

التحقق من رجوع المورث عن الوصية طبقاً لأحكام قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ . اختصاص المحاكم الابتدائية بنظره . أثره . وجوب تدخل النيابة العامة وإلا كان الحكم باطلاً .

( الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٦١ ق - وأحوال شخصية ، جلسة ١٩٩٥ / ١١ / ٢٠ ص ٤٦ ص ١٢٠٥ )

الوصية تصرف غير لازم ولا تنفذ إلا بعد الوفاة ولا يترتب عليها أى حق قبلها . للموصى الرجوع عنها صراحة أو دلالة عنها كلياً أو بعضها م ٢ ، ١٨ من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ .

( الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٦١ ق - وأحوال شخصية ، جلسة ١٩٩٥ / ١١ / ٢٠ ص ٤٦ ص ١٢٠٥ )

## ٣ - الوصية

## مادة ٩١٥

تسرى على الوصية أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين  
الصادرة في شأنها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٧٦ سوري و ٩١٩ لبي و ١١٠٨ عراقي و ٢٢٨ من  
قانون الملكية العقارية اللبناني و ٩٤١ كويتي و ١٢٥٨ من قانون  
المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

إن الشريعة الإسلامية قد جعلت للوارث ابان حياة مورثه حقا في  
ماله ينحجر به المورث عن التصرف بالوصية لوارث آخر . وهذا الحق يكون  
كامنا ولا يظهر في الوجود ولا يكون له أثر الا بعد وفاة المورث ،  
وعندئذ تبرز بقيام هذا الحق شخصية الوارث منفصلة تمام الانفصال عن  
شخصية المورث في كل ما يطعن به على تصرفات المورث الماسة بحقه ، و  
تنطبق عليه كما تنطبق على الأجنبي عن المورث أحكام القانون الخاصة  
بالطعن على تصرفات المورث ، فيحل له إثبات مطاعنه بكل طرق الإثبات  
فإذا كان مدار النزاع أن المدعى عليهم في الطعن يطعنون على السند الذي  
تستمسك به الطاعنه بأنه تصرف انشائي من المورث أخرجه في صيغته  
مخرج تصرف إقرارى بقصد انشاء وصية للطاعنه مع أنها من ورثته الذين  
لا يصح الإيضاء لهم الا إجازة سائر الورثة ، وقدم خصوم الطاعنه وهم من  
الورثة أمام المحكمة أدلة تفيد ان السند المتنازع عليه هو وصية لم يجزها

سائر الورثة ، فأخذت بهذه الأدلة وأبطلت السند ، فلا تشرىب عليها فى ذلك .

( الطعن رقم ٦٧ سنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٦/٢/٢٧ )

إذا كان النزاع على تعريف النية الحقيقية للمتعاقدین قائما بين أجنبى عن العقد وطرفيه أو بينه هو وأحدهما فللأجنبى ان يثبت بجميع الطرق هذه النية دون تقييد بألفاظ العقد وعباراته مهما كانت صراحتها . فإذا طعن أحد الورثة فى تصرف صادر من مورثهم بأنه وصية فى الواقع ، لا بيع كما هو مذكور فى العقد فهذا الوارث ، وهو من طبقة الغير فيما يختص بهذا التصرف له أن يثبت بكافة طرق الإثبات أن نية المورث لم تكن الإيضاء وان البيع الذى نص عليه العقد لم يكن فى الواقع منجزا بل مضافا الى ما بعد الموت . والحكم الذى يجيز ذلك متعللا بصراحة اللفاظ العقد يكون مخالفا للقانون متعبنا نقضه .

( الطعن رقم ٢٧ لسنة ٧ ق - جلسة ١٩٣٧/١١/١١ )

لا يعتبر الوارث قائما مقام المورث فى صدد حجية التصرف الذى صدر منه لأحد الورثة الا فى حالة خلو هذا التصرف من كل طعن . فإذا كان التصرف يمس حق وارث فى التركة عن طريق الغش والتدليس والتحايل على مخالفة أحكام الإرث ، فلا يكون الوارث ممثلا للمورث بل يعتبر من الأغيار ويباح له الطعن على التصرف وإثبات صحة طعنه بكافة الطرق .

( الطعن رقم ٨٥ لسنة ٦ ق - جلسة ١٩٣٧/٤/١٥ )

متى كان الحكم اذ قضى برفض الدعوى التى أقامتها الطاعنة علم المطعون عليهم تطالبهم بأن يدفعوا اليها من تركة مورثهم جميعا قيمة سند عرفى صدر لها من المورث ، قد أقام قضاءه على ان سند الدين موضوع الدعوى قد صدر من المورث فى مرض موته دون ان يقبض من الطاعنة مبلغه وان نيته قد اتجهت الى تملكها هذا المبلغ بعد وفاته قاصدا الإيضاء

م ٩١٥

لها به من تركته ، وانه لما كانت هذه الوصية قد حصلت قبل صدور قانون الوصية الجديد وكان بقية الورثة لم يجيزوها فهي غير نافذة وسندها باطل ، فان الطعن على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون وبالقصور يكون على غير أساس اذ هذا الذى قرره الحكم قد بنى على أسباب سائغة تكفى لحمله ، كما انه صحيح قانونا وفقا لاحكام الوصية التى كانت سارية قبل صدور قانون الوصية الجديد رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ .

( نقض جلسة ١٩٥١/٣/٢٢ طعن رقم ١٥٩ سنة ١٩٥١ ق )

متى كان التصرف الذى اعتبرته المحكمة وصية قد صدر من المتصرف الذى توفى قبل العمل بقانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ فان احكام هذا القانون لا تسرى عليه .

( الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٢٠ ق و احوال شخصية ، جلسة ١٩٥٢/٥/٢٢ )

انه وان كان الطاعن أسس طعنه على قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ وكان تاريخ العمل بهذا القانون لاحقا لتاريخ وفاة المورثة البائعة مما يجعل العقد المطعون فيه غير خاضع لاحكامه الا انه لما كان الطاعن يطلب نفاذ البيع فى حدود ثلث التركة وكانت المادة ٢٥٥ من القانون المدنى (القديم) تعطيه هذا الحق كان لزاما على محكمة الموضوع ان تفصل فى الدعوى وفقا لهذا النص . أما وهى لم تفعل فانها تكون قد خالفت القانون فى هذا الخصوص .

( الطعن رقم ٣٢٠ سنة ٢٠ ق و احوال شخصية ، جلسة ١٩٥٢/١٠/١٦ )

خضوع الوصية للقانون السارى وقت الوفاة لا وقت تحرير الوصية . وفاة المورث بعد سريان قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ ، خضوع وصيته لحكم هذا القانون .

الوصية بطبيعتها تصرف مضاف الى ما بعد الموت فلا يكون لها وجود قانونى الا بعد حصول الوفاة وموت الموصى مصرا عليها ، وتكون



م ٩١٥

محكومة بالقانون السارى وقت الوفاة لا وقت تحرير الوصية . واذن فمتى كان المورث قد توفى فى وقت سريان قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ تعين خضوع وصيته لحكم هذا القانون .

(الطعن ٢١٣ لسنة ٢٢ ق وأحوال شخصية ، جلسة ٢٣ / ٢ / ١٩٥٦ س ٧ ص ٢٤٤)

مجال البحث فى تطبيق حكم المواد ٢٥٤ مدنى قديم وما بعدها هو حيث يكون التصرف المطعون بحصوله فى مرض الموت قد صدر منجزا . صدور وصية تخضع لاحكام القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ ، أعمال أحكام تلك المواد على الوصية المذكورة فى غير محله .

مجال البحث فى تطبيق حكم المواد ٢٥٤ مدنى قديم وما بعدها انما هو حيث يكون التصرف المطعون بحصوله فى مرض الموت قد صدر منجزا ، وان مؤدى ثبوت صحة الطعن فيه بحصوله فى مرض الموت اعتبار هذا التصرف وصية فاذا لم يكن التصرف - محل النزاع - تصرفا منجزا بل كان وصية سافرة من أول الامر وتخضع لاحكام القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ فانه لا يكون هناك محل لأعمال أحكام تلك المواد على واقعة النزاع.

(الطعن ٢١٣ لسنة ٢٢ ق وأحوال شخصية ، جلسة ٢٣ / ٢ / ١٩٥٦ س ٧ ص ٢٤٤)

شروط الوصية انما تتحدد بصفة نهائية وقت وفاة الموصى لا وقت صدور الارادة منه . خضوع الوصية للقانون السارى وقت وفاة الموصى لا وقت صدور الوصية.

لا تكون الوصية لازمة الا بوفاة الموصى ومن حقه الرجوع فيها كلها أو بعضها حال حياته ، ولا تتحدد شروط الوصية - بصفة نهائية - الا وقت وفاة الموصى لا وقت صدور الارادة منه ومن ثم تخضع الوصية للقانون السارى وقت وفاة الموصى لا وقت صدور الوصية منه وبالتالي يسرى القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالوصية على كل وصية صدرت من موصى

م ٩١٥

توفى بعد العمل بأحكام هذا القانون ولو كان تاريخ صدورهما سابقا عليه فاذا كانت الوصية لوارث وتوفى الموصى فى تاريخ لاحق للعمل بالقانون رقم ٧١ سنة ١٩٤٦ سالف الذكر فانها تصح وتنفذ فى ثلث التركة من غير اجازة الورثة وفقا للمادة ٣٧ من القانون المذكور، والحكم المطعون فيه اذ انتهى الى عدم نفاذ هذه الوصية اطلاقا فيكون قد خالف القانون .

(الطعن ٤١٤ س ٢٦ ق (أحوال شخصية) جلسة ٢١ / ٦ / ١٩٦٢ س ١٣ ص ٨٢٤)

وصية . خضوعها لاحكام قانون بلد الموصى وقت وفاته .  
المادة ٣ من القانون رقم ٩١ لسنة ١٩٣٧ والمادة ٥٥ فى القانون المدنى الملغى ، قانون نظام القضاء رقم ١٤٧ لسنة ١٩٤٩ . اختصاص المحاكم بمسائل الاحوال الشخصية بالنسبة لغير المصريين . تطبيقها فى شأن الوصية أحكام القانون الذى تشير به قواعد الاسناد لا الشريعة الاسلامية .

طبقا للمادة ٥٥ من القانون المدنى الملغى والمادة الثالثة من المرسوم بقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٣٧ تسرى على الوصية أحكام قانون بلد الموصى وقت وفاته ، وبصدور القانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٤٩ بنظام القضاء - وهو يسرى بأثر فوري من تاريخ العمل به فى ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ - وطبقا للمادة ١٢ منه أصبحت المحاكم هى المختصة بمسائل الاحوال الشخصية بالنسبة لغير المصريين وهى تطبق فى شأن الوصية أحكام القانون الذى تشير به قواعد الاسناد لا الشريعة الاسلامية .

(الطعن ٨ لسنة ٣٥ ق (أحوال شخصية) جلسة ٢٦ / ٧ / ١٩٦٧ س ١٨ ص ١٤٩٣)

وفاة الموصى قبل العمل بالتأثيرات ٧١ لسنة ١٩٤٦ خضوع وصيته لأرجح الآراء فى مذهب أبى حنيفة.

متى كان الثابت ان الموصى توفى سنة ١٩٤٤ فان وصيته لا يحكمها قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ وانما يحكمها أرجح الآراء فى مذهب

أبى حنيفة على ما تقضى به المادتان ٥٥ من القانون المدنى القديم و ٢٨٠ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية .

( الطعن ٧١ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٧/١١/٢٠ من ١٨ ص ١٧٦٨ ) (١)

الميراث والوصية وسائر التصرفات المضافة الى ما بعد الموت .  
سريان قانون المورث أو الموصى أو من صدر منه التصرف - وقت موته - عليها . الدوطة فى القانون المدنى اليونانى بقاؤها على ملك الزوجة . للزوج حق الانتفاع بها طوال قيام الزوجية . وفاة الزوج . عدم اعتبار الدوطة من تركته . وجوب ردها للزوج .

اذ كانت المادة ١٧/١ من القانون المدنى تنص على انه « يسرى على الميراث والوصية وسائر التصرفات المضافة الى ما بعد الموت قانون المورث أو الموصى أو من صدر منه التصرف وقت موته » وكان الثابت من الحكم المطعون فيه ان المورث يونانى الجنسية ، وكانت المادة ١٤٢٦ من القانون المدنى اليونانى تنص على انه « فى حال انحلال الزواج ترد الدوطة الى الزوجة أو الى ورثتها وتنتهى كل ادارة لها وانتفاع من الزوج على أموال الدوطة » فان مفاد ذلك ان الدوطة طبقا للقانون المدنى اليونانى تظل على ملك الزوجة ولا يكون للزوج عليها سوى حق الانتفاع مادامت الحياة الزوجية قائمة ، فاذا انحلت عقدة الزواج بالوفاة تعين رد الدوطة الى الزوجة ، مما مؤداه ان الدوطة عند وفاة الزوج لاتعتبر من تركته بل ترد الى الزوجة التى عاد اليها حق الانتفاع .

( الطعن ٣٦٨ لسنة ٣٣ ق - جلسة ١٩٧١/١١/٢٤ من ٢٢ ص ٩٢٢ )

للموصى « أجنبى أن يفرغ الوصية فى الشكل المقرر فى قانون دولته ، أو فى الشكل المقرر فى قانون البلد الذى تتم فيه الوصية . المادة ١٧ مدنى . التجاؤه الى قنصل دولته لتوثيق الوصية . وجوب تطبيق قانون ذلك القنصل على شكل المخر .

(١) راجع فى هذا الموسوعة الذهبية المرجع السابق ج ٩ ص ٤٣٧ وما بعدها



النص في الفقرة الثانية من المادة ١٧ من القانون المدني المصري على ان « يسرى على شكل الوصية قانون الموصى وقت الايصاء أو قانون البلد الذى تمت فيه الوصية .. » يدل على ان قاعدة قانون المحل يحكم شكل التصرف ليست قاعدة الزامية فى التشريع المصرى بل هى رخصة للموصى ابتغى بها التيسير عليه وترك له الخيرة فيجوز له ان يتخذ الوصية أما فى الشكل المقرر فى قانون الدولة التى ينتمى اليها بجنسيته وأما فى الشكل المقرر فى قانون البلد الذى تتم فيه الوصية ولما كان اختيار الوصية لأول الطريقين والتجاؤها الى قنصل دولتها لتوثيق الوصية ، من شأنه أن يجعل القانون الواجب التطبيق على شكل المحرر هو قانون ذلك القنصل طالما توافرت فيه الشرائط اللازمة لذلك الاجراء ، أخذا بمساعدة شكل المحرر يخضع لقانون من اجراه وهى قاعدة تسير جنباً الى جنب مع قاعدة شكل المحرر يخضع لقانون بلد ابرامه وبمقتضاه يبرر الخروج على مبدأ الاقليمية فى التوثيق مراعاة لحاجة المعاملات الدولية ، ويلزم الموثق فى هذه الحالة باتباع الشكل الذى يقضى به قانون بلده وكان توثيق الوصية موضوع الدعوى بمعرفة القنصل لايتعارض مع قانون التوثيق ولا مع معاهدة مونترو واذ كان الخيار المحول للموصية فى سلوك أحد الطريقين المشار اليهما لايجعل الالتجاء الى الشكل القنصلى منظوريا على مخالفة للنظام العام ، فان النعى على الحكم يكون ولا محل له .

(الطعن ٢٧ س ٣٧ ق (أحوال شخصية، جلسة ٤ / ١٢ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٣٢٩)

الوصية تعد من مسائل الأحوال الشخصية . قاعدة خضوع العقار لقانون الموقع . نطاقها . لا شأن لهذه القاعدة بمسائل الأحوال الشخصية .

أدخل المشرع المصرى اتوصية ضمن نطاق مسائل الأحوال الشخصية ولما كانت قاعدة خضوع العقار لقانون الموقع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة انما تنصرف الى الاحكام المتعلقة بحياته وما يمكن ان يكتسب فيه من الحقوق العينية وطبيعة هذه الحقوق ونطاق كل منها وطرق اكتسابها وانقضائها وغيرها من الاحكام الخاصة بنظام الاموال فى الدولة ،



م ٩١٥

ولا شأن لها بمسائل الاحوال الشخصية فان وجود عقارات التركية التي خلفتها الوصية في مصر لاعلاقة له بتوثيق الوصية في حد ذاتها .

(الطعن ٢٧ س ٣٧ ق (أحوال شخصية، جلسة ٤ / ١٢ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٣٢٩)

صدور الوصية من يوناني الجنسية . وجوب تطبيق قانون بلد الموصي وقت وفاته . المادة ٥٥ من القانون المدني ، الملغى لامحل لتطبيق القانون المدني المصري أو الشريعة الاسلامية.

طبقا للمادة ٥٥ من القانون المدني الملغى - الذى تمت الوصية في ظله تسرى على الوصية أحكام قانون بلد الموصي وقت وفاته ، واذ كان الثابت ان الموصي يوناني الجنسية ، وقد حررت الوصية في ٢١ من ابريل سنة ١٩٣٦ وأشهرت عقب وفاته امام المحكمة القنصلية اليونانية بالزقازيق بتاريخ ١٢ من أغسطس ١٩٣٧ فانه يطبق في شأنها القانون الذى تشير به قواعد الاسناد وهو القانون المدني اليوناني دون القانون المدني المصري أو الشريعة الاسلامية.

(الطعن ٥٩ لسنة ٣٩ ق (أحوال شخصية، جلسة ١٢ / ٢ / ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٣٦٤ )

الوصية بالمنافع جائزة في الشريعة الاسلامية باتفاق الائمة الاربعة ، وتعتبر صحيحة وفقا لاحكام القانون المدني وقانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ ، ولايدخل في نطاق مخالفة النظام العام مجرد اختلاف أحكام القانون الاجنبى عن أحكام القانون الوطنى في تحديد القدر الذى تجوز فيه الوصية لغير المسلمين أو طريقة الانتفاع بالموصى به ، أو ترتيب الموصى لهم بحق الانتفاع .

(الطعن ٧ لسنة ٤٢ ق (أحوال شخصية، جلسة ١٩ / ١ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٢٧٦)

متى كان موضوع الدعوى يدور حول حقيقة العقد ووصفه القانونى باعتباره بيعا منجزا أو تصرفا مضافا الى ما بعد الموت اعمالا للقريئة التى اقامتها المادة ٩١٧ من القانون المدني فان الدعوى على هذه الصورة لاتتعلق بمسائل الاحوال الشخصية ذلك ان نطاق النزاع لايتعدى الى بحث صحة

الوصية أو نفاذها ولا يقتضى تطبيق نص من نصوص قانون الوصية وإنما يرد الحكم فيه الى القانون المدنى ، اما النزاع حول رجوع المورث عن الوصية فان لازمه ان تتحقق محكمة الموضوع من صحة الوصية ونفاذها فى حق الورثة أو من رجوع المورث عنها طبقا لاحكام المنصوص عليها فى قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ وهو ما كان يدخل فى اختصاص المحاكم الشرعية قبل الغائها بالقانون رقم ٤٦٢ لسنة ١٩٥٥ الذى نقل اختصاصها الى المحاكم الابتدائية ومن ثم تكون من الدعاوى التى أوجب المشرع على النيابة العامة ان تتدخل فيها بموجب نص المادة الاولى من القانون رقم ٦٢٨ لسنة ١٩٥٥ والا كان الحكم باطلا ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان النزاع - دار - بعد تعديل الطلبات فى الدعوى - حول رجوع المورث عن الوصية وعدم نفاذها فى حق الورثة - وكانت النيابة العامة لم تتدخل فى الدعوى الى ان صدر الحكم فيها فانه يقع باطلا - بما يستوجب نقضه .

(الطعن ٤٢ لسنة ٥٤ ق «أحوال شخصية» جلسة ٢٤ / ١ / ١٩٨٨ س ٣٩ ص ١٣١)

### عقد الوصية وتكليفه:

تعرف نية العاقد من الواقع فى الدعوى مسألة موضوعية ، ولا رقابة لمحكمة النقض على قاضى الموضوع فيها ، متى كان ذلك التعرف مبنيا على أسباب منتجة له . فاذا ثبت لقاضى الموضوع ان العقد المتنازع على تكليفه صدر من جد المدعين وقت ان كان له ولد يحجب أحفاده الصادر لهم العقد ، وانه لم يقبض ثمن الاطيان موضوع التعاقد باقرار أحد أحفاده أولئك ، وان ذلك الولد توفى فى حياة الجد ، فاحتفظ الجد لديه بالعقد الصادر منه حتى توفى ، دون ان يطلع عليه أحد ممن صدر لهم أو يسلمه الى أحدهم ودون ان يسجله لآظها ، ، ان هذا العقد لم يظهر الا بعد وفاة الجد ضمن الأوراق التى خلفها - اذا ثبت ذلك لقاضى الموضوع واستخلص منه ان الجد لم يرد بذلك العقد غير ان يكون وصية فان ما استخلصه صحيح تنتج الوقائع التى اعتمد عليها فيه .

( الطعن رقم ٧١ لسنة ٣ ق - جلسة ٢٢ / ٢ / ١٩٣٤ )

إذا كانت المحكمة قد رأت أن العقد المتنازع عليه بين الطرفين لم يقصد به البيع بل قصد به ستر تبرع مضاف إلى ما بعد الموت ، وذكرت في حكمها أنها قد حصلت ذلك من ظروف الدعوى وملابساتها ، فلا شأن لمحكمة النقض معها متى كانت الدلالات التي أشارت إليها من شأنها أن تسوغ ذلك . واذن فلا محل للطعن عليها إذا كان سندها في قضاءها باعتبار العقد المذكور وصية هو عدم تسجيله وعدم دفع ثمن للمبيع المذكور به ، وعدم تنفيذه قبل وفاة المورث ، وبقاءه في حوزته حتى وجد في صندوقه الخاص بعد وفاته ، فإن كل ذلك جائز الاستشهاد به لنتيجة التي وصلت إليها .

( الطعن رقم ٣٣ لسنة ٩ ق - جلسة ١٦/١١/١٩٣٩ )

أن الوصية يجوز صدورها في حال الصحة كما يجوز في حال المرض . فإذا طعن في تصرف بأنه وصية فالعبرة في تكييفه هي بما انتواه المتصرف وقصد إليه . ولقاضي الموضوع في سبيل استظهار هذا القصد أن يعدل عن المدلول الظاهر لصيغة التصرف إلى ما يتضح له من الظروف والملابسات . فإذا كفت محكمة الموضوع التصرف بأنه وصية ، معتمدة على ما تدل عليه عباراته من أن المتصرف قد قصد به أن يختص بعض أولاده ، دون غيرهم من ورثته ، بكل ما يترك عنه بعد وفاته من عقار ومنقول ليقسم بينهم قسمة تركة للذكر مثل حظ الأنثيين ، وعلى عدم تسجيل ورقة التصرف واحتفاظ المتصرف بها طول حياته ، وحصول التصرف بغير عوض ووجود ورقة بين أوراق المورث مكتوبة في نفس اليوم الذي أجرى فيه التصرف ومماثلة لورثته من جميع الوجوه عدا بيان الثمن ، فإن هذا التكييف لا غبار عليه .

( انظر رقم ٥٦ لسنة ١٢ ق - جلسة ١٤/٤/١٩٤٣ )

لمحكمة الموضوع السلطة في تفسير العقود بما تراه أدنى إلى ما نواه العاقدان بناء على ما تستخلصه من مجموع ظروف الدعوى وملابساتها . فإذا هي اعتبرت العقد موضوع الدعوى سائرا لتبرع مضاف إلى ما بعد



م ٩١٥

الموت . معتمدة في ذلك على القرائن التي ثبتت لديها من بقاء العقد في حيازة المورث وبين أوراقه بغير تسجيل الى ان توفي ، وعدم تسجيله بعد ذلك لمدة تقرب من الخمس السنوات ، وبقاء المورث متمتعا بكافة مظاهر الملكية للاعيان موضوع العقد من تأجيرها باسمه وبوصفه مالكا لها والتقاضى بشأنها بوصفه مالكا لها أيضا ودفع الديون العقارية المطبوبة عليها ، ثم على ما استبان من فقر المتصرف له ، الى غير ذلك من القرائن ، فلا تجوز اثارة الجدل في هذا الشأن امام محكمة النقض مادام ما قالته من كل ذلك يؤدي الى النتيجة التي انتهت اليها .

( الطعن رقم ٥٩ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٣/١٢/١٦ )

متى كانت محكمة الموضوع اذا اعتبرت العقد المفرغ في صيغة عقد بيع وصية قد حصلت ذلك مما ثبت لديها من ان المتصرف اليه لم يدفع ثمنه ، وان العقد وجد في خزانة المتصرف بعد وفاته وانه كان يقبض أرباح السندات التي استحققت بعد صدوره منه ، فانها تكون قد حصلت فهم الواقع في الدعوى من أدلة مقبولة عقلا من شأنها ان تؤدي الى ما ذهبت اليه .

( الطعن رقم ٢٦ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٤/١١/٩ )

لا تشريب على المحكمة ، اذ هي استخلصت من عدم تسجيل العقد المتنازع عليه قرينة لها وزنها في الاستدلال عل ان نية المورث كانت منصرفة الى الايصاء لا البيع ، كما ان استخلاص نية الايصاء من رهن المورث بعض الاطيان السابق بيعها منه لاولاده بعد ان كان قد استأجرها منهم لمدة سنة ، هو استخلاص سائغ ، كذلك يصح استنتاج هذه النية من تأجير الارض محل هذا العقد من الصادر منه لعقد الى غير من صدر له العقد وضمانة المستأجر منه في سلفيات زراعية عن هذه الارض بتوقيعه استمارة السلفة التي لم يثبت تزوير توقيعها .

( الطعن رقم ٨٣ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/٣/٢ )



م ٩١٥

الأصل ان تصرفات العقلاء يجب تنزيهها عن العبث وحملها الى المعنى الذى يستقيم مع الواقع . فاذا كانت المحكمة فى سبيل استظهار حقيقة التصرف الصادر من زوجة الى زوجها قد أوردت الظروف والمناسبات التى استمسكت فيها البائعة بملكيتها للمبيع فى مواجهة الكافة بعد صدور هذا التصرف منها معززة وجهة النظر التى ذهبت اليها بما استخلصته من تصرفات الزوجة بالمبيع فى حصة من المبيع أزيد مما ترثه فيه عن زوجها بعد وفاته ومن تصرفها بالمبيع فى حصة أخرى مما يدل على انها ما كانت تقيم وزنا للعقد الصادر منها لزوجها باعتباره عقد بيع منجز ، فذلك منها سائغ ولا شأن لمحكمة النقض به .

( الطعن رقم ١٧٤ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/٦/١ )

متى كان الحكم المطعون فيه اذ قضى ببطلان عقد البيع الصادر من مورث الطاعن والمطعون عليها أقام قضاءه على أسباب وافية فسر بها شرائط العقد بما يتفق مع مدلولها ثم استخلص منها ان نية العاقلين انصرفت الى معنى الوصية من عدم دفع ثمن المبيع ومنع المشتري من التصرف فيه طوال حياة البائع وكذا من وضع يدهما عليه ومن عدم الزامهما بدفع الاموال الاميرية عن الاطيان موضوع العقد الا بعد وفاته فليس فى هذا الاستخلاص الموضوعى مخالفة للقانون أو عيب فى التسبيب .

( الطعن رقم ٥٩ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/٤/١٠ )

متى كان الحكم المطعون فيه اذ قضى باعتبار عقد البيع الصادر من المطعون عليها للطاعنين وصية قد قرر ان « ورقة الضد قد جاء فيها اقرار الطاعنين بأن العقد الذى تحت يدهما لا يكون ساريا الا بعد وفاة المطعون عليها » - وهذه العبارة صريحة فى عدم نفاذ العقد الا بعد الوفاة أى اعتباره وصية لم يرد فى ورقة الضد هذه عبارات أخرى تتعارض مع هذا النص بل ورد فيها ما يزيده تأكيداً وهو النص على ان ريع المنزلين المبيعين يبقى أيضا من حق البائعة طوال حياتها وما قرره فى موضع آخر من « أن ورقة الضد قد اشتملت العقديين الابتدائيين وانها فى نصها تعتبر دليلا

م ٩١٥

كاملا على ان التصرف كان مضافا الى ما بعد الموت ويجب ان يأخذ حكم الوصية ، فانه لامخالفة في هذا التقرير لحكم القانون لان مرد الامر هو الى ارادة ذوى الشأن وقد استخلص الحكم من أوراق الدعوى استخلاصا سائغا ان ارادتهم قد انصرفت الى معنى الوصية .

( الطعن رقم ٨٣ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/٣/٦ )

اذ دفع الوارث بأن السند الذى أصدره مورثه يخفى وصية ، ورأت محكمة الموضوع ان تحريره وتسليمه لمن صدر له يجعل ذمة الملتزم فيه مشغولة بقيمته ولو كان سببه التبرع وكان صاحبه لم يطالب بقيمته الا بعد وفاة من صدر منه ، فهذا الحكم يتفق مع التطبيق السليم لأحكام القانون .

( الطعن رقم ٧٢ لسنة ١٢ ق - جلسة ١٩٤٣/٤/٢٩ )

متى كان الحكم اذ اعتبر العقد الصادر من المورث الى أحد ورثته وصية وليس بيعا قد قرر ان المورث لم يكن فى حاجة لبيع أملاكه وانه لم يقبض ثمنها وظل واضعا يده على أملاكه التى تصرف فيها حتى وفاته كما احتفظ بالعقد ولم يسلمه للمتصرف اليه حتى لا يتمكن من اشهاره بالتسجيل ونقل الملك والتصرف فيه ببيع الرقبة على الاقل ، اذ قرر الحكم ذلك ، فانه يكون قد أقام قضاءه على استخلاص موضوعى سائغ .

( الطعن رقم ١١٧ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٤/١٠/٢٨ )

اذ كان مفادا الحكم المطعون فيه ان انكار الوصية لا ينسحب الى الوصية وكان هذا التقرير الموضوعى ليس محل تعيب من الطاعنين فانه لا يكون هناك جحد من الوصية لتلك الوصية حتى يكيف هذا الجحد بأنه رجوع فيها ، ونفى هذا ما يكفى لحمل النتيجة التى انتهى اليها الحكم فى هذا الخصوص - فلا محل بعد ذلك لبحث ما استورد اليه الحكم تزييدا من اعتبار ان الجحد لا يعتبر رجوعا عن الوصية .

( الطعن رقم ٢٤٧ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٩/١/١ س ١٠ ص ٢٥ )

م ٩١٥

إذا كان الواقع في الدعوى أن الطاعنتين طعننا على العقد موضوع النزاع بأنه وإن كان ظاهره البيع إلا أنه ينطوي في حقيقته على وصية لوارث مما تحكمه نصوص المادتين ٩١٦، ٩١٧ من التقنين المدني واستدلنا على ذلك بقرائن معينة منها شكل العقد وصيغته وتاريخه وعدم دفع المطعون عليها شيئاً من الثمن المسمى فيه لفقرها وطلبنا على سبيل الاحتياط إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات صورية العقد ومستره للوصية، وكان الحكم المطعون فيه قد رد على ذلك بقوله أن العقد في صياغته عقد منجز، فإن هذا الذي أورده الحكم لا يصلح رداً على دفاع الطاعنتين ولا يكفي لدفعه، ذلك أن جدية العقد التي استشفتها المحكمة من ظاهر صياغته ومضمون عباراته هي بذاتها موضوع الطعن بعدم جديته وأنه يستر وصية الوارث، ومتى كان ذلك وكانت المحكمة لم تلق بالآلة إلى دفاع الطاعنتين في جوهره ولم تواجهه على حقيقته وتعني بتمحيصه وهو دفاع جوهري لو صح لتغير معه وجه الرأي في الدعوى فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه.

( الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٥٩/١١/١٢ من ١٠ ص ٦٦٨ )

إذا كانت المحكمة في حكمها المطعون فيه بعد أن استظهرت أقوال الشهود اثباتاً ونفيًا، واستعرضت شروط التعاقد - قدرت بسلطانها الموضوعية أن التقدير لجدى لاصورية فيه ورأت أن الادعاء بذلك لا تسمح به ظروف التعاقد ولا مركز الطرفين، ثم استطردت إلى دفاع الطاعنين المتضمن عدم مقدرة الابن على الشراء وأن العقد غير منجز بسبب عدم وضع يد المشتري وأنه وصية عملاً بالمادة ٩١٧ مدني - فردت عليه واعتبرت للأسباب السائغة التي أوردتها أن نية المتعاقدين قد اصرفت إلى تملك الابن الأتيان موضوع التصرف في الحال وأن تراخي تسليمها إلى مابعد الوفاء بالثمن، فإن النعي على حكمها المطعون فيه بالقصور وبمخالفة القانون يكون على غير أساس.

( الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٦٠/٦/٢٣ من ١١ ص ٤٣٢ )



ورقة عرفية متنازع على تكييفها بأنها وصية . قول الحكم بأن المادة الثانية من القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ تشترط في الوصية ان يصدر بها اشهاد رسمي أو يححرر بها عقد عرفي مصدق فيه على امضاء الموصي بخطه ويوقع عليها بامضائه والا كانت باطلة ، وان شيئا من ذلك لم يتحقق مخالفة هذا الرد لما نصت عليه الفقرة الاخيرة من المادة الثانية من قانون الوصية .

متى كان الحكم المطعون فيه ، اذ انتهى في قضائه الى ان الورقة العرفية المتنازع عليها لاتعتبر « اشهادا بوقف ولا الاطيان المذكورة بها موقوفة سواء أكان عدم صدور الاشهاد لأمر واقع من المتوفى أو من غيره ، قد قرر ان مورثه الطاعنين تتمسك في دفاعهما بأن هذا المحرر ان لم يكن اشهادا بوقف فهو وصية ورد على هذا الدفاع بأن « المادة الثانية من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ تشترط في الوصية ان يصدر بها اشهاد رسمي أو يححرر بها عقد عرفي مصدق فيه على امضاء الموصي بخطه وموقع عليها بامضائه فاذا لم تتم الوصية على هذا الوجه كانت باطلة ولم يتحقق شئ من ذلك ولم تتقدم المدعية بما يدل على وجود وصية ، . فان الحكم يكون قد خالف ما نصت عليه الفقرة الاخيرة من المادة الثانية من قانون الوصية بقولها « وأما الحوادث الواقعة من سنة ألف وتسعمائة واحدى عشرة الافرنجية فلا تسمع فيها دعوى ما ذكر بعد وفاة الموصى الا اذا وجدت أوراق رسمية أو مكتوبة جميعا بخط المتوفى وعليها امضاؤه وكذلك تدل على ما ذكر ، أو كانت ورقة الوصية أو الرجوع عنها مصدقا على توقيع الموصى عليها ، . وقد تحجب بهذه المخالفة عن مواجهة دفاع الطاعن من ان المحرر المتنازع عليه مكتوب جميعه بخط المتوفى وعليه وامضاؤه وتحقيقه وهو دفاع جوهرى من شأنه لو صح ان يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ومن ثم ان يكون مشوبا بالقصور بما يستوجب نقضه .

( الطعن رقم ٣٩ لسنة ٢٠٢٠ - جلسة ١٩٦٣/٣/٢٠ س ١٤ س ٣٢٢ )

الوصية تبرع أضيف التملك فيه الى ما بعد الموت . استناد الحكم فى اعتبار العقد ساترا الوصية على ما لا ينفى التنجيز عن العقد . قصور . مثال .



م ٩١٥

يشترط لاعتبار العقد ساترا لوصية ان يثبت اتجاه قصد المتصرف الى التبرع وإضافة التملك الى ما بعد موته واذا كان استناد الحكم في اعتبار العقد ساترا لوصية على ان المشتري اب- البائع وانه كان يقوم بمعارضة والده في زراعة الارض حتى وفاته ولم يثبت اتخاذه أية اجراءات لشهر عقد البيع وليس من شأن ذلك ان يؤدي عقلا الى ما انتهى اليه من نفى التجيز عن العقد واعتباره ساترا لوصية فان الحكم يكون قد شابه قصور بما يستوجب نقضه.

(الطعن رقم ٤٠٩ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/٦/٢٤ من ١٦ ص ٨٨٠)

نية الايصاء - استخلاصها - موضوعي .

لاتشريب على محكمة الموضوع ان هي استخلصت - ضمن الادلة التي اعتمدت عليها - نية الايصاء من تصرفات المورث الاخرى بما لها من سلطة موضوعية في استنباط القرائن التي تأخذ بها من وقائع الدعوى والاوراق المقدمة فيها .

(الطعن ١٨١ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٦/١٦ من ٢١ ص ١٠٦١)

التصرف الذي يخفى وصية - اثباته .

تسلم المستند الذي يتضمن التصرف المطعون عليه بانه ينطوي على وصية للمستفيد منه ، ليس من شأنه ان يدل بمجردده على تنجيز التصرف .

(الطعن ٥٣٥ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/٢/٢٤ من ٢١ ص ٣٠٦)

شرط القرينة المنصوص عليها في المادة ٩١٧ مدني .

مفاد نص المادة ٩١٧ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو ان القرينة التي تضمنها لاتقوم الا باجتماع شرطين أولهما هو احتفاظ المتصرف بحياسة العين المتصرف فيها وثانيهما احتفاظه بحقه في الانتفاع بها ، على ان يكون احتفاظه بالامرین مدى حياته ،

م ٩١٥

ولقاضي الموضوع سلطة التحقق من توافر هذين الشرطين للتعرف على حقيقة العقد المتنازع عليه والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه ، وذلك على ضوء ظروف الدعوى التي أحاطت به ، مادام قد برر قوله في هذا الخصوص بما يؤدي اليه .

( الطعن رقم ١٨١ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٦/١٦ س ٢١ ص ١٠٦١ )

الاستدلال على الوصية بالقرائن - شرطه .

اذ اتخذ الحكم المطعون فيه من عجز الطاعنة ( المشتري ) عن اثبات أدائها الثمن قرينة على ان العقد يخفى وصية ، فانه يكون قد استند الى قرينة فاسدة في خصوصية هذه الدعوى ، لان المطعون ضدها ( البائعة ) هي التي يقع على عاتقها عبء اثبات صورية ما ورد في العقد من انها اقتضت الثمن المسمى فيه .

( الطعن رقم ٢٦٠ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧١/١/٥ س ٢٢ ص ٣ )

وصية - استخلاصها - مثال لاستدلال فاسد .

اذ كانت محكمة الاستئناف قد أقامت قضاءها بأن العقد المتنازع عليه يخفى وصية على ما استخلصته من أقوال شاهدي المطعون ضدها ( البائعة ) وكان هذا الاستخلاص يتجافى مع مدلول هذه الأقوال ، اذ انها جاءت خلوا مما يفيد اتجاه قصد المتصرف الى التبرع ، وازافة التملك الى ما بعد موتها ، وهو ما يشترط اثباته لاعتبار العقد ساترا لوصية ، فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالفساد في الاستدلال .

( الطعن رقم ٢٦٠ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧١/١/٥ س ٢٢ ص ٣ )

للوارث عند عدم توافر شروط القرينة القانونية الواردة في المادة ٩١٧ مدني ان يدلل بكافة طرق الاثبات على احتفاظ المورث بحيازة العين التي تصرف فيها كقرينة قضائية يتوصل بها الى اثبات مدعاة .

م ٩١٥

ماورد بالمادة ٩١٧ من القانون المدنى ، لا يعدو ان يكون تقريراً لقيام قرينة قانونية لصالح الوارث تعفيه من اثبات طعنه على تصرفات مورثه التى أضرت به بأنها فى حقيقتها وصية ، الا انه لما كان لهذا الوارث ان يطعن على مثل هذا التصرف بكافة طرق الاثبات ، لما هو مقرر من انه لا يستمد حقه فى الطعن فى هذه الحالة من المورث وانما من القانون مباشرة ، على أساس ان التصرف قد صدر اضاراً بحقه فى الارث الذى تتعلق أحكامه بالنظام العام ، فيكون تخايلاً على القانون ، فانه يكون للمورث عند عدم توافر شروط القرينة القانونية الواردة بالمادة ٩١٧ من القانون المدنى ، ان يدلل بكافة طرق الاثبات ، على احتفاظ المورث بحيازة العين التى تصرف فيها كقرينة من القرائن القضائية يتوصل بها الى اثبات مدعاة بأن المورث قصد ان يكرن تمليك المتصرف اليه مضافاً الى ما بعد الموت ، وبذلك لم يتخل له عن الحيازة التى يتخلى له عنها لو كان التصرف منجزاً ، والقاضى بعد ذلك حر فى ان يأخذ بهذه القرينة أو لا يأخذ بها ، شأنها فى ذلك شأن سائر القرائن القضائية التى تخضع لمطلق تقديره .

(الطعن ٣٦٩ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/٣/١١ ص ٢٢ ص ٢٨٩)

استخلاص الوصية من القرائن - موضوعى .

استقر قضاء محكمة النقض فى ظل القانون المدنى القديم على ان محكمة الموضوع اذ تحصل من ظروف الدعوى وملابساتها ان العقد الذى يفيد بصيغته البيع والشراء أو قبض الثمن وتسليم البيع ، هو عقد سائر لتبرع مضاف الى ما بعد الموت ، وتذكر القرائن الدالة على ذلك وتعتمد على دلالتها ، وتكون هذه الدلالة مقبولة عقلاً ، لا تفيد إلا أنها حصلت فهم الواقع فى الدعوى من دليل مقبول عقلاً ، واذا تقوم بوظيفتها هذه ، فلا رقابة عندها لحكمة النقض .

(الطعن رقم ٣١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧١/٦/٢٤ ص ٢٢ ص ٨٢٨)

شرط قيام القرينة المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ مدنى .

م ٩١٥

لا تقوم القرينة القانونية المنصوص عليها في المادة ٩١٧ من القانون المدني ، وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض الا اذا كان المتصرف لاحد ورثته قد احتفظ لنفسه بحيازته للعين المتصرف فيها ، وبحقه في الانتفاع بها على ان يكون الاحتفاظ بالامرين مدى حياته لحساب نفسه ومستندا الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٧ من ٢٣ ص ٢٩٨)

القرينة الواردة بالمادة ٩١٧ مدني - قرينه مستحدثة - عدم جواز سريان حكمها على الماضي .

أقامت المادة ٩١٧ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة قرينة قانونية من شأنها متى توافرت عناصرها اعفاء من يطعن في التصرف بأنه ينطوي على وصية من اثبات هذا الطعن ونقل عبء الاثبات الى عاتق المتصرف اليه ، واذا كانت هذه القرينة مستحدثة ولم يكن لها نظير في التقنين الملغى ، فلا يجوز اعمالها بأثر رجعي على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقانون المدني القائم لاتصالها بموضوع الحق اتصالا وثيقا ، والعبرة في أعمال هذه القرينة هي بالتاريخ الذي انعقد فيه التصرف لا بتاريخ التسجيل لان أتمرية القانونية تخضع للقانون الساري وقت نشوء التصرف الذي رتب عليه المشرع هذه القرينة .

(الطعن ٤١١ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٧٢/٦/٢١ من ٢٣ ص ١١٤٢)

قرينة م ٩١٧ مدني . مناطها : احتفاظ المتصرف بحيازة العين التي تصرف فيها وبحق الانتفاع بها مدى حياته . خلو العقد من النص عليها لا يمنع محكمة الموضوع من التحقق من توافرها . للوارث إثبات ان العقد يخفي وصية احتيالا على أحكام الإرث بكافة طرق الاثبات .

من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - وانه وان كان صحيحا ان القرينة التي نصت عليها المادة ٩١٧ من القانون المدني ، لاتقوم الا باجتماع



م ٩١٥

شرطين هما احتفاظ المتصرف بحيازة العين التي تصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها مدى حياته ، الا ان خلو العقد من النص عليها لا يمنع قاضي الموضوع من استعمال سلطته في التحقق من توفر هذين الشرطين للوقوف على حقيقة العقد المتنازع عليه وقصد المتصرف من تصرفه وذلك في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها غير متقيد في ذلك بما ورد في العقد من نصوص صريحة دالة على تنجيزه ، لان للوارث ان يثبت بطرق الاثبات كافة مخالفة هذه النصوص للواقع ، متى كان قد طعن في العقد بأنه يخفى وصية احتيالا على أحكام الارث .

(الطعن ٤٧١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١/٣٠ - مج فنى مدنى س ٢٤ ص ١١٩)

مجرد بيع المورث حق الانتفاع بالعقار لوارث بعد تصرفه في حق الرقبة اليه غير مانع من اعتبار التصرف وصية . م ٩١٧ مدنى .

مجرد بيع المورث حق الانتفاع بالعقارات موضوع الدعوى الى ولديه القاصرين بعد ان كان قد تصرف اليهما في حق الرقبة ، لا يمنع من اعتبار التصرف وصية وفقا للمادة ٩١٧ من القانون المدنى ، اذ لا يعدو ذلك ان يكون بمثابة بيع الرقبة وحق الانتفاع ابتداء مع النص على تنجيز التصرف ، وهو ما لا يحول بين الطاعنات - باقى الورثة - وبين اثبات مخالفة هذا النص للواقع .

(الطعن ٤٧١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١/٣٠ - مج فنى مدنى س ٢٤ ص ١١٩)

طعن الوارث بصورية تصرّفات المورث المضره به . جواز إثباته بكافة الطرق . اعتبار الوارث من الغير بالنسبة لهذه التصرفات .

الوارث الذى يطعن فى تصرف صادر من مورثه فى صوره بيع منجز بأن حقيقته وصية ، وانه قصد به الاحتيال على قواعد الارث المقررة شرعا اضرازا بحقه يجوز له اثبات طعنه بكافة طرق الاثبات لان الوارث لا يستمد

م ٩١٥

حقه في الطعن في هذه الحالة من المورث وإنما من القانون مباشرة ويعتبر من الغير فيما يختص بهذا التصرف .

(الطعن رقم ٨ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٢/١٧ س ٢٤ ص ٢٦٥)

قرينة المادة ٩١٧ مدني . تحقيقها . من أمور الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع . عدم التمسك بذلك أمام تلك المحكمة . مؤداه عدم قبول التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض .

تحقيق القرينة النصوص عليها في المادة ٩١٧ من القانون المدني بشرطيتها ، وجواز التدليل على عكسها في أمور الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع وإذا كانت الطاعة لم تتمسك بذلك أمام تلك المحكمة ، فإنه لا يقبل منها التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن ٢٣٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/١٢/١٨ س ٢٤ ص ١٢٨٧)

الشروط الموضوعية للوصية . خضوعها لقانون الوصي وقت وفاته الاستناد الى قانون أجنبي . واقع . وجوب تقديم الدليل عليه . مثال بشأن الوصية في القانون اليوناني .

الشروط الموضوعية للوصية موضوع النزاع سواء ما تعلق منها بحق الايصاء أو القدر الذي تنفذ فيه الوصية يخضع للقانون اليوناني وهو قانون الوصي وقت موته ، ولما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان الاستناد الى قانون أجنبي ، واقعة يجب على الخصوم اقامة الدليل عليها ، واذا كان الطاعنون لم يقدموا ما يفيد ان نصا في القانون اليوناني يرتب البطلان على انتفاء زجر الوصي في ايد الايصاء ، فليس يجدي في هذا المقام التحدي ببطلان الوصية استنادا الى حكم قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ .

( الطعن رقم ٥٩ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٥/٢/١٢ س ٢٦ ص ٣٦٤ )

م ٩١٥

بطلان وصية المجنون أو المعتوه . المادتان ٥ و ١٤ ق ٧١ لسنة ١٩٤٦ ، العقل شرط لصحة الوصية عند انشائها و شرط لبقائها . جنون الموصى جنونا مطبقا اتصل بالموت . أثره . بطلان الوصية .

مفاد نص المادة الخامسة من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ انه يشترط في الموصى ان يكون أهلا للتبرع بأن يكون بالغاً عاقلاً رشيداً راضياً فلا تصح وصية المجنون والمعتوه اذ لا ارادة لهما واذا كان العقل شرطاً لصحة الوصية عند انشائها فهو شرط أيضاً لبقائها ولذلك اذا جن الموصى جنونا مطبقاً واتصل المجنون بالموت فان الوصية تبطل ، لان للموصى ان يرجع عن وصيته ما دام حياً فاذا أصيب بجنون مطبق واتصل به الموت لم يثبت انه مات مصراً عليها اما اذا لم يتصل به الموت لم تبطل الوصية لانه اذا أفاق قبل موته كانت لديه فرصة الرجوع ولم يرجع ، فكان ذلك دليلاً على الاصرار ، والمراد بالجنون على ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية لقانون الوصية تعليقا على المادة الرابعة عشرة ما يشمل العته وبالمطبق ما يمكث شهراً . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقرر ان العته لا يبطل الوصية وانما الذى يبطلها هو الجنون المطبق الذى يتصل بالموت ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

( الطعن رقم ٥٨٥ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٥/٤/١ س ٢٦ ص ٧١٣ )

الاستناد الى قانون أجنبى . مجرد واقعة مادية . على الخصوم اقامة الدليل عليه . مثال بشأن ابطال وصية .

اذا كانت الطاعنة لم تقدم السند الذى يبيح لها طلب ابطال الوصية فى نصوص القانون الاسبانى عملاً بالمادة ١٧ من القانون المدنى ، وكان الاستناد الى قانون أجنبى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يعدو ان يكون مجرد واقعة مادية وهو ما يوجب على الخصوم اقامة الدليل عليه ، فان النعى لا يكون مقبولا .

( الطعن رقم ٧ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/١/١٩ س ٢٨ ص ٢٧٦ )



م ٩١٥

الادعاء بأن نية الموصي قد انصرفت الى انشاء وقف لاوصية .  
لا محل له طالما ثبت انتفاء التأييد للشرط المانع من التصرف .

اذ كانت محكمة الموضوع قد دلت وبأسباب تكفى لحمل قضائها  
وفى حدود سلطتها لتقدير الدليل على توافر عناصر الوصية ، وكان ما  
تدعيه الطاعنة من انصراف نية الموصي الى انشاء وقف لاوصية يتنافى مع  
انتفاء التأييد ، فان النعي يكون على غير أساس .

( الطعن رقم ٧ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/١/١٩ من ٢٨ ص ٢٧٦ )

انتفاء شروط قرينة المادة ٩١٧ مدني . لا يحول دون استنباط  
المحكمة اضافة التصرف الى مابعد الموت من قرائن أخرى . مثال .

من المقرر في قضاء هذه المحكمة انه يشترط لتطبيق القرينة المنصوص  
عليها في المادة ٩١٧ من القانون المدني ان يكون المورث في تصرفه لوارث  
قد احتفظ بحياسة العين المبيعة واحتفظ بحقه في الانتفاع بها وان يكون  
احتفاظه بالامرين معا طيلة أحكام الا ان ذلك لا يحول دون حق المحكمة  
المقرر بالمادة ١٠١ من قانون الاثبات في استنباط القرائن القضائية التي  
لم يقررها القانون وان تستند اليها في اثبات ما يجوز اثباته بشهادة  
الشهود لما كان ذلك وكان تصرف المورث تصرفا صوريا يخفى وصية  
افتتات منه على قواعد الميراث المقررة بالقانون اضارا بوارث آخر يعتبر من  
الغير بالنسبة لهذا التصرف فيجوز له اثبات صورته وانه في حقيقته وصية  
بجميع طرق الاثبات ومنها شهادة الشهود والقرائن القضائية وكان الحكم  
المطعون فيه قد استنبط من أقوال شاهدي المطعون ضده ان تصرف  
مورثهن الى القاصر المشمول بوصاية الطاعنة وهو عقد البيع المؤرخ  
١٩٦٧/٩/١٥ عقد غير منجز ولم يدفع له ثمن وينطوي على تصرف  
مضاف الى مابعد الموت وكانت هذه القرينة القضائية التي استنبطها الحكم  
قد أحاطت بعناصر الوصية من كونها تبرعا غير منجز ومضافا الى مابعد  
الموت فانها تكون كافية لحمل قضائه دون ما حاجة الى القرينة القانونية  
المنصوص عليها في المادة ٩١٧ من القانون المدني .

(الطعن رقم ٤١٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٨٣/٢/٢٧ من ٣٤ ص ٥٥٥)



م ٩١٥

لما كان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه باعتبار عقدي البيع وصية تسرى عليهما أحكامهما على ما ثبت للمحكمة من أن العقدين قد حررا في مرض موت المورثة . ولما كان المشرع في المادتين ٤٧٧ ، ٩١٦ من التقنين المدني لم يستلزم لاعتبار التصرف وصية سوى أن يصدر في مرض الموت وأن يكون مقصودا به التبرع ولم يستوجب المشرع في هذه الحالة أن يحتفظ المتصرف بحيازة المبيع والانتفاع به طوال حياته على نحو ما اشترط في المادة ٩١٧ من التقنين المدني . واذا خلاص الحكم المطعون فيه سائغا الى أن تصرف المورثة للطاعن بموجب العقدين قد صدر في مرض الموت فإن ما استطرد اليه الحكم بعد ذلك في التدليل على احتفاظ المورثة بالحيازة وبحقها في الانتفاع طوال حياتها هي أسباب ناقلة ويكون النعي عليها غير منتج .

(الطعن رقم ١٠١١ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٣/٢/٢٧ ص ٣٤ ص ٥٥٥)

مفاد نص المادة ٩١٧ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أن القرينة التي تضمنتها لا تقوم إلا باجتماع شرطين أولهما احتفاظ المتصرف لنفسه بحيازة العين المتصرف فيها وثانيهما احتفاظه بحقه في الانتفاع بها على أن يكون احتفاظه بالامر من مدى حياته لحساب نفسه ومستندا الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه ، وكان لقاضي الموضوع سلطة التحقق من توافر هذين الشرطين للتعرف على حقيقة العقد المتنازع عليه والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه وذلك في ضوء ظروف الدعوى التي أحاطت به مادام قد برر قوله في هذا الخصوص بما يؤدي اليه . واذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه قضى باعتبار التصرفات موضوع النزاع جزءا منجزة مستوفية أركانها القانونية ومنها الثمن ، وقد صدرت من المورث في حالة صحته ولا يقصد بها الوصية وأنه نفى بأسباب سائغة احتفاظ المورث لنفسه بحيازته للاعيان المتصرف فيها ، وكان هذا الذي قرره الحكم سائغا ويؤدي الى النتيجة التي انتهى اليها ويتضمن الرد الضمني المسقط لما ساقه الطاعن من وجه دفاع خاص

م ٩١٥

بصورة حكم النفقة الصادر لصالح المطعون عليها الاولى ضد المورث فان النعى على الحكم المطعون فيه بالقصور يكون على غير أساس .

( الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٤٧ ق (أحوال شخصية، جلسة ١٩٨١/٢/٥ )

ان القرينة القانونية التى تنص عليها المادة ٩١٧ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - قوامها اجتماع شرطين . أولهما احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها وثانيهما احتفاظه بحق الانتفاع - على ان يكون الاحتفاظ بالامرين مدى الحياة ، ومؤدى هذه القرينة - على ما هو ظاهر من نص المادة - اعتبار التصرف مضافا الى ما بعد الموت فتسرى عليه أحكام الوصية ما لم يقم دليل يخالف ذلك . ولما كان تحقيق القرينة المذكورة بشرطيهما وجواز التدليل على تمسكها من أمور الواقع الذى تستقل به محكمة الموضوع ، وكان البين من الصورة الرسمية لمذكرة الطاعن المقدمة لمحكمة الامتئناف - المستند رقم ٥ بحافظة مستنداته الاولى - انه لم يتمسك بالقرينة المستمدة من المادة ٩١٧ المذكورة ولم يطرح الواقع الذى تقوم عليه بشرطيهما امام محكمة الموضوع ومن ثم فان ما أفرغته تلك المذكرة يكون فى نطاق دفاعه بأن التصرف يعد تبرعا لصدوره من مورثته فى مرض موتها وليس مستقلا عنه ولا يجوز له التحدى بالقرينة المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ آنفة الذكر لأول مرة أمام محكمة النقض .

( الطعن رقم ١٣٦٩ لسنة ٤٨ ق (أحوال شخصية، جلسة ١٩٨٢/٢/٢٥ )

ما جرى به قضاء النقض من ان المشرع اقام فى حالة احتفاظ المتصرف لنفسه بحيازة العين المتصرف فيها وحقه فى الانتفاع بها مدى حياته قد بنى على ان التصرف فى حقيقته وصية ، وهذه القرينة وان كان من شأنها اعفاء الطاعن من اثبات ان التصرف مضاف الى ما بعد الموت الا انها قابلة بدورها لاثبات انعكس بحيث يجوز لمتصرف آليه نفيها باثبات جدية هذا التصرف وتنجيذه .

( الطعن رقم ٨٩٤ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/١/٢٥ )<sup>(١)</sup>

---

(١) منشور بالمدونة الذهبية للاستاذ عبد المنعم حسنى .

م ٩١٥

يدل نص المادة ٣٧ من القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ - باصدار قانون الوصية - على ان الوصية تنفذ قانونا بغير توقف على اجازة الورثة ليس في حدود ثلث المال الموصى به وحده بل تنفذ بالنسبة لهذا المال في حدود ثلث قيمة التركة كلها .

( الطعن رقم ٩٧٤ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٤ / ١ / ٥ ص ٣٥ ص ١٤٦ )

الوصية لا تكون لازمة الا بالقبول بعد وفاة الموصى وان من حقه الرجوع فيها كلها أو بعضها حال حياته لانه لم يرتب عليها أثناءها أى حق ، واذا كان الرجوع يصح بالقول الصريح فهو يصح بكل فعل يدل عليه فيصح بكل تصرف من شأنه ان يخرج العين الموصى بها من ملك الموصى أو يجعل الجمع بين التصرف والوصية غير ممكن لان ذات الاقدام على التصرف قرينة قاطعة على الرجوع وبالرجوع تنقض الوصية .

( الطعن رقم ١٧٦٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤ / ٦ / ٢١ )

من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان حجية الشئ المحكوم فيه لا تلحق الا بمنطوق الحكم وما ارتبط به من أسباب لازمة لحمله وفيما فصل فيه الحكم صراحة أو ضمنا في أسبابه ، واذا كان الحكم الصادر في الدعوى ... مدنى مستأنف طنطا قد انتهى الى الاكتفاء بالقضاء بأن التصرف موضوع انعقد المؤرخ ... ينفذ في حدود ثلث التركة وذلك دون تحديد المقدار النافذ من الحصة محل ذلك التصرف ، فان ما تضمنه أسبابه من تقدير قيمة ثلث التركة بمبلغ معين ، لم يكن لازما لحمل ما انتهى اليه هذا الحكم فلا يحوز حجية الشئ المحكوم فيه ولا تتعلق مخالفته بالنظام العام ، وبالتالي لا تقبل اضافته الى ما ورد بصحيفة الطعن ويكون غير مقبول .

الوصية لا تنفذ فيما زاد عن قيمة ثلث التركة اذا لم يبرز الورثة شذو الزيادة فاذا تعددت الاموال الموصى بها وجاوزت قيمتها ثلث التركة فانها تنفذ بالمحاصة بنسبة قيمة كل مال منها الى قيمة ثلث التركة .

( الطعن رقم ١٢ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥ / ١ / ٣ ص ٣٦ ص ٧٣ )



م ٩١٥

يشترط - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لاعتبار العقد ساترا لوصية ان يثبت اتجاه المتصرف الى التبرع واطافة التمليك الى ما بعد موته .

عجز المتصرف اليه عن دفع الثمن المسمى فى عقد البيع لا ينفذ بذاته دليلا على ان العقد يخفى وصية ، اذ لا يتعارض ذلك مع تنجيز التصرف واعتباره صحيحا سواء اكان العقد فى حقيقته بيعا او هبة مستترة فى عقد بيع استوفى شكله القانونى .

( الطعن رقم ٣٠٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٠ / ٤ / ١٩٨٥ م ٣٦ ص ٥٨٨ )

من المقرر ان القدر النافذ من الوصية بغير اجازة الورثة وعلى ما جرى به نص المادة ٣٧ من قانون الوصية رقم ١٩٤٦ / ٧١ هو ما يعادل ثلث التركة كلها . فان تعددت الاموال الموصى بها - بعمل قانونى واحد او اكثر - وجاوزت قيمتها ثلث التركة فانها تنفذ بالمخاصة بنسبة قيمة كل مال منها الى قيمة ثلث التركة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه بعد ان اعتبر التصرفات الصادرة من المورث للطاعة وصية قصر نفاذها على قدر الثلث من كل منها رغم ما هو ثابت من ان التركة تشمل اعيانا اخرى يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون مما يوجب نقضه فى هذا الخصوص .

( الطعن رقم ١٨٢ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٢٤ / ١١ / ١٩٨٥ )

يقضى نص المادة ٩٠٨ من القانون المدنى بأنه تصح الوصية بقسمة اعيان التركة على ورثة الموصى بحيث يعين لكل وارث او لبعض الورثة قدر نصيبه فان زادت قيمة ما يعين لأحدهم عن استحقاقه فى التركة كانت الزيادة وصية .

( البيان رقم ١٧٥٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٢٣ / ٢ / ١٩٨٦ )

النص فى المادة ٩١٥ من القانون المدنى ٩١٥ من القانون المدنى على ان تسرى على الوصية احكام الشريعة الاسلامية والقوانين الصادرة فى شأنها ، وفى المادة الرابعة من القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ فى شأن الوصية على انه مع مراعاة احكام المادة الثالثة تصح الوصية المضافة أو



المعلقة بالشرط أو المقترنة به ، وإن كان الشرط صحيحا وجبت مراعاته مادامت المصلحة فيه قائمة ولا يراعى الشرط ان كان غير صحيح أو زالت المصلحة المقصودة منه . والشرط الصحيح هو ما كان فيه مصلحة للموصى أو الموصى له أو لغيرهما ولم يكن منهيًا عنه ولا منافيا لمقاصد الشريعة ، يدل وعلى ماجرى به الرأي الراجح فى مذهب الامام أبى حنيفة - انه تجوز الوصية المعلقة بشرط يتوقف معه ثبوتها على تحققه ، فاذا وجد الشرط كان للموصى له ما أوصى به والا فلا شئ ، طالما كان الشرط صحيحا تتحقق به مصلحة للموصى أو الموصى له أو لغيرهما ، ولم يكن منهيًا عنه ولا منافيا لمقاصد الشريعة ، لما كان ذلك وكان المراد بالشرط هو الامر المستقبل غير محقق الوقوع ، فاذا كان الامر مستقبلا ولكنه محقق الوقوع كالموت فانه لا يكون شرطا بل يكون آجلا ، غير ان الموت قد يكون شرطا اذا اقترن بملايسات تجعله غير محقق الوقوع فى نطاق هذه الملايسات كاشتراط ان يتم فى وقت أو مناسبة معينة ، وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان لحكمة الموضوع السلطة المطلقة فى تفسير صيغ المحررات والشروط المختلف عليها بما تراه أو بمقصود المتعاقدين مستعينة فى ذلك بجميع ظروف الدعوى وملايساتها ، ولا رقابة لحكمة النقض عليها فى ذلك متى كان تفسيرها تحتمله عبارة هذه الشروط ولا خروج فيها على المعنى الظاهر لها ، وكان الثابت من الوصية المؤرخة ١٩٦٤ / ١ / ٢٥ انه نص فيها على « لقد عزمت أنا ..... باذن الله ومشيشة الرحمن أن أكمل فريضه الله تعالى بحج بيت الله وزيارة الرسول ﷺ فإذا قضى أمر الله وأنا غائبة عن الوطن استحلفكم بالله يا أولادى ان تقوموا بتنفيذ وصيتى وهى ..... » فان الحكم المطعون فيه اذ التزام المدلول الظاهر لعبارات هذه الوصية التى جاءت صريحة فى أن الوصية جعلت وصيتها معلقة على شرط موتها بعيدة عن أرض الوطن أثناء تأديتها فريضة الحج عام ١٠١٤ - لا يكون سببا بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال ولا عليه ان هو لم يرد على القرائن غير القانونية التى ساقها الطاعن استدلالا على دعواه عن طريق الاستنباط ابتغاء الوصول الى نتيجة أخرى غير تلك التى انتهى اليها الحكم ، إذ فى قيام الحقيقة التى اقتنع بها وأورد دليلها التعليل الضمنى

لاطراح هذه القرائن ، لما كان ماتقدم وكانت مصلحة الوصية في الشرط الذي علفت عليه وصيتها ظاهرة من عباراتها فإنها تكون صحيحة وفق ما نصت عليه المادة الرابعة سالفة البيان .

( الطعن رقم ٢٠٥٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/٢/٢٤ س ٣٩ ص ٣٠١ )

اجازة المطعون عليهما الثالثة والرابعة للوصية المعلقة على شرط واقف لم يتحقق لا يعتد بها لأن تعليق الوصية مرجئ لسببيتها فإذا ماتت خلف الشرط تصبح الوصية كأن لم تكن ومن ثم فلا تلحقها الاجازة باعتبار انها لا ترد على معدوم ، وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعي عليه بهذا السبب يكون في غير محله .

( الطعن رقم ٢٠٥٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/٢/٢٤ س ٣٩ ص ٣٠١ )

مؤدى نص المادة الأولى من قانون الوصية ان الوصية تصرف في التركة مضاف الى ما بعد الموت ينشأ بارادة منفردة تنعقد بتحقق وجود ما يدل عليها من تصرف أو التزام معين يترتب عليه تحمل تركته بعد وفاته بحق من الحقوق دون ان يشترط القانون في إيجابه الفاظا معينة يصح ان يكون الافصاح عنه بكل صيغة تؤدي الى مدلولها بغير شبهة ، لما كان ذلك وكان النزاع على الملكية لا يقف عند حد تناول الدفع الرامية الى انكار الملكية بل يكون على محكمة الموضوع ان تتناول الأسباب التي طرحت عليها لتقول كلمة الفصل في شأن ثبوت الملكية أو عدم ثبوتها ، لما كان ذلك وكانت محكمة الموضوع بعد أن اعملت سلطتها في تفسير العقد ، اسبغت عليه الكيف الصحيح باعتباره تصرفا مضافا الى ما بعد الموت نشأ بارادة المورث بالفاظ تدل على حقيقة مراده في الايصاء وطرحت بذلك ما تمسكت به الطاعنة . ان التصرف بيع لخلده من كثر الثمن وضافه الى ما بعد الموت ورتبت على ذلك اعمال أثر الوصية في ثبوت الملكية بقدر الثلث فان الحكم لا يكون قد خالف القانون أو قضى بما لم يطلبه الخصوم وتكون أسباب الطعن على غير أساس .

( الطعن رقم ١٢٢٦ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٨/٤/١٧ )

م ٩١٥

مؤدى النص فى المادة ٣٧ من القانون ٧١ لسنة ١٩٤٦ ان الوصية لا تنفذ من غير إجازة الورثة إلا فى حدود ثلث تركة الموصى بعد سداد جميع ديونه وان مناط القضاء بعدم نفاذ الوصية فيما يزيد عن هذا القدر ان تستظهر المحكمة عناصر التركة ، وتقدر صافى قيمتها - وقت القسمة والقبض - ومقدار الثلث الذى تخرج منه الوصية عندئذ على النحو الذى يتطلبه القانون ، وان يثبت لها من ذلك زيادة قيمة الموصى به عن هذا الثلث ، وتحقق من عدم اجازة الورثة للوصية فى خصوص هذه الزيادة فإذا تجبب الحكم عن استيفاء هذه الشروط كان قضاؤه قاصراً ومخطئاً فى تطبيق القانون ولما كان ذلك وكان كل من الحكمين المطعون فيهما قد انتهى الى عدم نفاذ الوصية فيما زاد عن الثلث دون ان يستظهر توافر الشروط المشار اليها فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى السبب .

( الطعن ١٤٦٩ ، ١٤٧٥ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/٢٣ )

الوصية نفاذها فى تلك التركة بغير إجازة الورثة . تقرير الحكم نفاذها فى الثلث الوارد به دون استظهار عناصر التركة لبيان القدر الذى تنفذ فيه . خطأ .

( الطعن رقم ١٧٧٧ لسنة ٥٨ ق (أحوال شخصية، جلسة ١٩٩٣/٢/٢٣ )

#### وقت قبول الوصية:

قبول الموصى له الوصية . وقته . بعد وفاة الموصى حتى يثبت للموصى له الملك . رد الوصية يقتصر على ما ردت فيه دون غيره من الأموال الموصى بها .

مفاد نص المادتين ٢٠ ، ٢٣ من القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ باصدار قانون الوصية ان المشرع أخذ بالرأى المول عليه فى المذهب الحنفى من أن وقت قبول الموصى له الوصية انما يجب ان يكون بعد وفاة الموصى حتى يثبت للموصى له الملك ، وأن رد الوصية انما يقتصر على ما ردت فيه دون



م ٩١٥

غيره من الأموال الموصى بها والتي قبلها الموصى له . وإذا كان قد ورد في مدونات الحكم المطعون فيه ان رد الطاعة قد اقتصر على العقارات الموصى بها وحدها دون غيرها من الأموال المنقولة الخلفة عن الموصى . ثم قضى الحكم رغم ذلك برفض دعوى الطاعة فانه يكون معيبا بالخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٩٦ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٢/١٥ س ٢٣ ص ١٧٦)

#### الوصية الواجبة:

الإستحقاق في التركة بالوصية الواجبة . شرطه . لا محل لتجديداً الحكم مقدار التركة إلا إذا قام المورث بإعطاء المستحق نصيباً بغير عوض . علة ذلك .

مفاد نص المادة ٧٦ من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ . أن المشرع قرر وصية واجبة في حدود ثلث التركة للأحفاد الذين يموت آباؤهم في حياة أحد والديهم ، طالما لم يوصى الجدة لفرع ولده المتوفى بمثل نصيب ذلك الولد ، بشرط ان يكونوا غير وارثين وألا يكون الميت قد أعطاهم بغير عوض ما يساوي الوصية الواجبة فان أعطاهم أقل من نصيب أصلهم كمل لهم بالوصية الواجبة ذلك النصيب ، مما مفاده ان تحديد قدر التركة التي خلفها المتوفى لا يكون له محل الا اذا تم الايصاء أو الاعطاء بغير عوض للفرع ليتسنى التحقق مما اذا كان ذلك التصرف في حدود ثلث التركة وما اذا كان مساوياً لنصيب الولد المتوفى قبل والده أم لا .

(الطعن رقم ١ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٦/٣/٣ س ٢٧ ص ٥٦٨)

استحقاق الوصية الواجبة في التركة . شرطه . م ٧٦ من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ . صاحب الوصية الواجبة - كالوارث - له حق معلوم في التركة وأن قدم على الورثة . مؤداه . أن أحكام الوصية تندرج ضمن أحكام الموارث .

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ٦٣ ق - أحوال شخصية ، جلسة ١٩٩٦/١١/٢٥

س ٤٧ ص ١٣٨٧ )



م ٩١٥

عدم سماع دعوى الإرث . شرطه . م ٣٧٥ لائحة شرعية . دعوى إثبات الوفاة والوراثة ، ودعوى استحقاق الوصية الواجبة . مقصودهما . إثبات صفة مدعيها كوارث أو مستحق لوصية واجبة . هذه الصفة لا تقبل الإسقاط أو التصرف فيها بأى وجه . علة ذلك .

( الطعن رقم ٢٩ لسنة ٦٣ ق - أحوال شخصية ، جلسة ١٩٩٦/١١/٢٥ ص ٤٧ ص ١٣٨٧ )

### رجوع الموصى:

الوصية عقد غير لازم . تصرف الموصى حال حياته فى بعض ما أوصى به . إعتبار ذلك رجوعا عن بعض الوصية قصر نفاذها فى هذه الحالة على ما تبقى مما أوصى به من مال .

مؤدى نص المادتين ١٨ ، ٢٠ من قانون الوصية ان وجود الموصى به المعين فى ملكية الموصى يجب ان يستمر من وقت صدور الوصية الى وقت قبولها ، لأن الوصية عقد غير لازم ، فما يكون شرطا لانشائه ، يكون شرطا لبقائه ، حتى يتقرر ويلزم بالقبول بعد الوفاة فاذا تصرف الموصى حال حياته فى بعض ما أوصى به ، كان ذلك منه رجوعا عن بعض الوصية ، فلا تنفذ الا فيما تبقى مما أوصى به من مال ، واذا كان الثابت فى الأوراق ان الموصى قد أوصى للمنظمتين عليهم الثلاثة الأول بمبلغ ستة آلاف جنيه من ماله المودع بنك الاسكندرية بفرعيه ، وان ما خلفه بعد وفاته من مال فى هذين الفرعين لا يتجاوز .... وكان دلالة ذلك رجوع الموصى عن بعض الوصية . فان الحكم المطعون فيه بتأييده قضاء الحكم الابتدائى بنفاذ الوصية فيما تضمنته من ايصال الموصى للمطعون عليهم الثلاثة الأول بمبلغ ... يكون قد خالف القانون ، وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٥٢٠ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦/٥/٢٧ ص ٢٧ ص ١٢١٥)

مفاد نص المادتين ٢ ، ١٨ من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ أن الوصية بحسب الأصل تصرف غير لازم لا تنفذ الا بعد الوفاة ، ولا يترتب

عليها أى حق قبلها ، فيجوز من ثم للموصى الرجوع صراحة أو دلالة عنها كلها أو بعضها مادام أن الرجوع الصحيح يكون بأى عبارة ينطقها الموصى أو يكتبها تدل بوضوح على أنه غير راغب فى الإبقاء على الوصية، وهو وحده الذى شرط المشرع لسماع الدعوى بعد ثبوته بورقة رسمية أو عرفية كتبت كلها بخط المتوفى وعليها امضاؤه أو مصدق على توقيعها عليها فى الحوادث الواقعة من سنة ١٩١١ الميلادية ، لأن الموصى انما يقصد الرجوع ابتداء ويسعى اليه لما يحفزه الى تحرير سند باثباته ، أما الرجوع دلالة فيصح بأى فعل أو تصرف يصدر من الموصى بعد الوصية ينبئ عنه وتقوم القرينة أو العرف على أنه أراد بالفعل نقض الوصية أو يتضمن الفعل من تلقاء نفسه نقضها ولا يحتاج فى اثباته بعد وفاة الموصى الى ما يحفزه فى الرجوع الصريح لأنه ينصب على حوادث مادية لا حصر لها يجوز اثباتها بكافة سبل الاثبات .

اذ كان الواقع المسلم به من الخصوم فى الدعوى ان الموصى قبل وفاته وكل أحد المخامين فى سحب والغاء كافة وصاياه ، وقام الوصى فعلا بسحبها جميعا ، ومنها الوصية محل النزاع ، من مكان ايداعها بمكتب الشهر ، وكان الطاعنون قد تمسكوا أمام قضاء الموضوع بأن هذا التصرف من الموصى ينبئ عن الرجوع دلالة عن هذه الوصية اعتمادا على القرينة المستقاه من انصراف ارادة الموصى فى التوكيل الصادر منه لمخاميه الى السحب والالغاء ، وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد رد على هذا الدفاع بأن صدور توكيل عام من الموصى يتضمن فيما تضمنه سحب والغاء الوصايا لا يمكن ان يدل بقرينة أو عرف على الرجوع عن الوصية . فانه يكون بذلك قد تحجب عن البحث دلالة سحب الوصية فعلا ، وعن تمحيص ما اذا كانت إرادته بنوع خاص فى توكيل عام تنبئ الغاء الوصية ، وتصرف ينهض قرينة تدل على الرجوع ، فانه يكون قد شابه الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال .

(الطعن رقم ٧ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٧/٢/٢٣ من ٢٨ ص ٥٦٣)

انتهاء الحكم بأسباب سائغة الى أن عقد النزاع هو بيع بات غير  
صورى . نعى الطاعن باغفال دفاعه بشأن رجوع المورث ( البائع ) عن  
وصيته جدل موضوعى ، عدم جواز اثارته أمام محكمة النقض

(الطعن رقم ٧٧٢٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٣ س ٣١ ص ٢١٠٢)

### بطلان الوصية:

بطلان وصية المجنون أو المعتوه . المادتان ٥ ، ١٤ ق ٧١ لسنة  
١٩٤٦ ، العقل شرط لصحة الوصية عند إنشائها وشرط لبقائها .  
جنون الموصى جنونا مطبقاً اتصل بالموت . أثره . بطلان الوصية .

مفاد نص المادة الخامسة من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ انه  
يشترط فى الموصى ان يكون أهلا للتبرع بأن يكون بالغاً عاقلاً رشيداً  
راضياً ، فلا تصح وصية المجنون والمعتوه اذ لا ارادة لهما وإذا كان العقل  
شرطاً لصحة الوصية عند انشائها فهو شرط أيضاً لبقائها ولذلك اذا جن  
الموصى جنونا مطبقاً واتصل المجنون بالموت فان الوصية تبطل لأن للموصى  
أن يرجع عن وصيته مادام حياً فاذا أصيب بجنون مطبق واتصل به الموت  
لم يثبت انه مات مصراً عليها ، أما اذا لم يتصل به الموت لم تبطل  
الوصية لانه اذا أفاق قبل موته كانت لديه فرصة الرجوع ولم يرجع ،  
فكان ذلك دليلاً على الأصرار ، والمراد بالجنون على ما أفصحت عنه  
المذكرة الايضاحية لقانون الوصية تعليقا على المادة الرابعة عشرة ما يشمل  
العتة وبالمطبق ما يمكث شهراً . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه  
قد خالف هذا النظر وقرر ان العتة لا يبطل الوصية وانما الذى يبطلها هو  
الجنون المطبق الذى يتصل بالموت ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٥٨٥ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٥/٤/١ س ٢٢٣ ص ٧١٢ )

طلب ابطال الوصية استنادا الى تعذر تنفيذ الرغبة التالية  
للموصى بعد وفاة الموصى لها ، نعى سابق لأوانه . غير مقبول .

(الطعن رقم ٧ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٧/١/١٩ س ٢٨ ص ٢٧٦ )



اشتراط وجود الأوراق المشار إليها في المادة الثانية من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ لا يتصل بإثبات صحة الدعوى سواء من حيث الشكل أو من جهة الموضوع . لا أثر لذلك على أصل الحق ولا يتصل بموضوعه . حكمه قاصر على مجرد سماع أو عدم سماع الدعوى .

الحكم برفض الدفع بعدم سماع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع بدعوى انه يخفى وصيه . حكم لا تنتهى به الخصومة المرددة بين الطرفين ولا يجوز التمسك فيه بالنقض على استقلال .

اذ نصت المادة الثانية من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ بيانا لصيغة الوصية على أنه لا تسمع عند الانكار دعوى الوصية أو الرجوع القولى عنها بعد وفاة الموصى فى الحوادث السابقة على سنة ١٩١١ . الا اذا وجدت أوراق خالية من شبهة التصنع تدل على صحة الدعوى ، وأما الحوادث الواقعة من سنة ١٩١١ فلا تسمع فيها دعوى ما ذكر بعد وفاة الموصى الا اذا وجدت أوراق رسمية أو مكتوبة جميعها بخط المتوفى وعليها امضاءه كذلك تدل على ما ذكر أو كانت ورقة الوصية أو الرجوع القولى عنها مصدقا على توقيع الموصى عليها ، فقد دلت بذلك على ان المقصود من اشتراط وجود الأوراق المشار إليها لا يتصل بإثبات صحة الدعوى سواء من حيث الشكل أو من جهة الموضوع وانما قصد به مجرد التحقق مبدئيا من أن الدعوى تستند الى ما يدل على صحتها وذلك تحرزا من التلقيق والتصنع وهو ما ذكره على أصل الحق ولا يتصل بموضوعه . حكمه قاصر على مجرد سماع أو عدم سماع الدعوى . وانما تبنى الحكم المشار فيه برفض الدفع بعدم سماع الدعوى بطلب صحة ونفاذ عقد البيع تأسيسا على أن الشروط التى أوردتها المادة الثانية من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩ انما ينصرف الى الوصية الصريحة لا الى الوصية المستترة بعقد آخر، فان هذا الحكم لم تنته به الخصومة المرددة بين الطرفين وهى صحة



م ٩١٥

ونفاذ عقد البيع ومازال النزاع بشأنه مطروحا على المحكمة لم تفصل فيه بعد ، ومن ثم يكون الطعن في هذا الحكم بطريق النقض على استقلال غير جائز أيا كان سببه ووجه الرأي فيه .

(الطعن رقم ١٩٣ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/١١/٤ س ٢٠ ص ١١٥٩ )

( نقض جلسة ١٩٦٩/٢/١٢ س ٢٠ مج فنى مدنى ص ٣٠٦ )

الوصايا الواقعة من سنة ١٩١١ . وجوب ان يتضمن مسوغ سماع الدعوى بها - بعد وفاة الموصى - ما ينبئ عن صحتها . مثال . محضر ايداع وصية بالشهر العقارى كمسوغ لسماع الدعوى .

النص فى الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ على أنه « فى الحوادث الواقعة من سنة ١٩١١ لا تسمع فيها دعوى ماذكر بعد وفاة الموصى الا اذا وجدت أوراق رسمية أو مكتوبة جميعها بخط المتوفى وعليها امضاؤه كذلك ، تدل على ماذكر أو كانت ورقة الوصية أو الرجوع عنها مصدقا على توقيع الموصى عليها ، يدل على وجوب ان يتضمن مسوغ سماع الدعوى بما ينبئ عن صحتها ، واذا كان محضر ايداع الوصية - الذى تم بالشهر العقارى أمام الموثق - قد تضمن بيان الموصى والموصى اليه وأن الموصى به مبين فى الورقة المحفوظة بداخل المظروف الذى طلب الموصى ايداعه، وهى بيانات تنبئ عن صحة الدعوى ، فان هذا المحضر يكون مسوغا لسماعها، واذا كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بعدم جواز سماع الدعوى فانه يكون مخالفا للقانون .

( الطعن رقم ١٥ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٦٩/١٢/٣١ س ٢٠ ص ١٢٨٢ )

نص المادة ٩٨ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية والمادة ٢/١ من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ . مؤداه . سماع الدعوى بالوصية اذا كانت غير منكورة . الانكار الذى عناه الشارع . هو الانكار المطلق فى مجلس القضاء أو قبل قيام الخصومة .

م ٩١٥

النص فى المادة ٩٨ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية والمادة ٢/١ من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ على أنه : لا يسمع عند الانكار دعوى الوصية أو الرجوع عنها بعد وفاة الموصى فى الحوادث الواقعة منذ سنة ١٩١١ الا اذا وجدت أوراق رسمية أو مكتوبة جميعها بخط المتوفى وعليها امضاؤه كذلك تدل على ما ذكر ، مؤداه ان الوصية اذا كانت غير مذكورة سمعت الدعوى بها . والانكار الذى عناه الشارع هو الانكار المطلق سواء فى مجلس القضاء أو قبل قيام الخصومة . فاذا أقر المدعى عليه بالوصية بكتابة عليها امضاؤه أو أمام قاض فى مجلس قضاء قبل رفع الدعوى انتفى الانكار وتعين سماعها .

( الطعن رقم ٥٧٦ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٧٠/١/٨ س ٢١ ص ٢٤ )

مجرد تسليم المستند - المطعون عليه بأية وصية -  
للمستفيد منه لا يدل بمجردده على تنجيز التصرف.

تسليم المستند الذى يتضمن التصرف المطعون عليه بأنه ينطوى على وصية للمستفيد منه ، ليس من شأنه ان يدل بمجردده على تنجيز التصرف .

( الطعن رقم ٥٣٥ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/٢/٢٤ س ٢١ ص ٣٠٦ )

إحتفاظ المورث بحقه فى الإنتفاع بالمبيع مدى حياته .  
لايحتم ذلك وجوب اعتبار التصرف وصية ولا يتعارض مع تنجيز التصرف متى كانت أدلة الدعوى تفيد هذا التنجيز . اقراره بأنه قصد من التصرف الوصية لاحجية له فى حق المتصرف اليهم . لايعتبرون فى خصوص هذا التصرف ورثه أو خلفاء عامين للمورث بل هم أنفسهم خاص له .

اذ خلصت محكمة الموضوع الى أن نية العاقدين قد اتجهت فى العقد الى التنجيز ونقل الملك الفورى الى الورثة المشترين على أساس البيع أو الهبة ، ودلل الحكم على ذلك بأدلة سائغة من شأنها أن تؤدى الى ما رتبته الحكم عليها ، ومن ثم فلا يقبل من الطاعنات القول بأن الحكم أخطأ فى

م ٩١٥

تكيف العقد استنادا الى سبق اقرار المورث في صحيفة دعوى أخرى أو طلب شهر عقارى بأنه قصد من التعاقد الوصية دون غيرها من التصرفات بدليل احتفاظه لنفسه في العقد بحق الانتفاع بالعقار مدى الحياة ، ذلك لأن احتفاظ البائع بحقه في الانتفاع بالمبيع مدى حياته لا يتحتم معه وجوب اعتبار التصرف وصية ولا يتعارض مع تنجيز التصرف ، متى كانت أدلة الدعوى تفيد هذا التنجيز ، ولا وجه للتحدى بالاقرار الصادر من المورث في شأن تكيف التصرف الصادر منه الى المطعون عليهم الورثة المشترين - والقول بأن هذا الاقرار ملزم لهم باعتبارهم من ورثته ، ذلك أنهم في خصوص هذا التصرف لا يعتبرون ورثة أو خلفاء عامين للمورث بل هم خلف خاص له ، فلا حجية لاقراره في حقهم .

( الطعن رقم ٥٦٠ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦ من ٢١ ص ٣٥٨ )

إستخلاص محكمة الموضوع نية الإيصاء من تصرفات المورث الأخرى . صحيح .

لا تشريب على محكمة الموضوع ان هي استخلصت - ضمن الأدلة التى اعتمدت عليها - نية الإيصاء من تصرفات المورث الأخرى بما لها من سلطة موضوعية فى استنباط القرائن التى تأخذ بها من وقائع الدعوى والأوراق المقدمة فيها .

( الطعن رقم ١٨١ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٦/١٦ من ٢١ ص ١٠٦١ )

اذ كان الثابت فى الدعوى أن مورث الطاعنة عين ابن أخيه - مورث المطعون عليه الأول بصفته والمطعون عليها الثانية عشرة - منفذا للوصية ، وهى على جهات بر ومسجد ، وأقامت الطاعنة دعواها ضد ورثة منفذ الوصية ، وبأثى ورثة خمها - المورث الآخر للمزعى - طالب بالمك بتثبيت ملكيتها الى نصيبها فى القدر الموصى به تأسيسا على بطلان هذه الوصية . ونازعها المطعون عليه الأول بصفته وصيا على قصر منفذ الوصية ، طالبا رفض دعواها ، واذ قام النزاع فى الخصومة حول صحة الوصية وهو - فى صورة الدعوى - موضوع غير قابل للتجزئة ، وصدر



م ٩١٥

الحكم الابتدائي بطلبات الطاعنة دون ان يقضى بشئ على ورثة عمها ، بل انه صدر في حقيقة الأمر في صالحهم ، مما لا يعتبرون معه خصوما حقيقيين في الدعوى، واذ رفع المطعون عليه الأول بصفته وصيا على قصر منفذ الوصية استئنافا عن هذا الحكم ، ولم تنازع الطاعنة في هذه الصفة ، وكان ورثة منفذ الوصية هم الخصوم الحقيقيون في النزاع المطروح ، وقضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنة تأسيسا على صحة الوصية ، فان هذا القضاء ينصرف الى رفض الدعوى برمتها ، ويكون في غير محله ما تعيبه الطاعنة على الحكم من أنه لم يقصر قضاءه على حصة المستأنف - المطعون عليه الأول بصفته .

الوصية وفقا للفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ - تنعقد بالعبارة أو بالكتابة - فاذا كان الموصى عاجزا عنهما ، انعقدت الوصية بإشارته المفهمة ، أما الكتابة المنصوص عليها في الفقرتين الثانية والثالثة من هذه المادة فهي مطلوبة لجواز سماع الدعوى بالوصية عند الإنكار ، وليست ركنا فيها ، فلو أقر الورثة بالوصية أو وجهت اليهم اليمين فنكلوا ، سمعت الدعوى وقضى بالوصية .

( الطعن رقم ٢٣٤ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١١/٢١ س ٢٤ ص ١١١٩ )

طعن الوارث بصورية تصرفات المورث المضررة به . جواز إثباته . بكافة الطرق . إعتبار الوارث من الغير بالنسبة لهذه التصرفات .

الوارث الذي يطعن في تصرف صادر من مورثه في صورة بيع منجز بأن حقيقته وصيه وأنه قصد به الإحتيال على قواعد الإرث المقرره شرعا إضرارا بحقه يجوز له إثبات طعنه بكافة طرق الإثبات لأن الوارث لا يستند حقه في الطعن في هذه الحالة من المورث وإنما من القانون مباشرة ويعتبر من الغير فيما يختص بهذا التصرف .

( نقض جلسة ١٩٧١/٣/١١ س ٢٢ مج فني مدنى ص ٢٨٩ )

( الطعن رقم ٨ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٢/١٧ س ٢٤ ص ٢٦٥ )



م ٩١٥

الطعن من الوارث على عقد البيع الصادر من المورث بأنه يخفى وصية، هو طعن بالصورية النسبية بطريق التستر، عبء اثبات ذلك على من يدعيه. وجوب الأخذ بظاهر نصوص العقد عند العجز عن اثبات الصورية.

( نقض جلسة ١٩٧١/١/٥ من ٢٢ مـ ج فنى مدنى ص ٣ )

( الطعن رقم ١٥٥ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/٦/٢٦ من ٢٦ ص ١٣١٤ )

صدور التصرف من المورث الى غير وارث ، عدم انطباق المادة ٩١٧ مدنى ، لتوارث الذى يطعن على التصرف بأنه وصية إثبات احتفاظ المورث بحيازة العين المتصرف فيها وبحقه فى الانتفاع بها كقرينة قضائية تخضع لمطلق تقدير القاضى .

احتفاظ الواهب بحقه فى الانتفاع بالمال الموهوب مدى حياته ، عدم تعارضه مع تنجيز التصرف .

(الطعن رقم ١٥٥ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/٦/٢٦ من ٢٦ ص ١٣١٤)

طلب الزام المطعون عليهن تقديم أصل الوصية. إستناد القضاء فى رفضه الى أن هذه الوصية لا وجود لها أصلاً لا محل فى هذه الحالة لحلف اليمين إعمالاً لحكم المادة ٢٣ من قانون الإثبات.

متى كان مؤدى انكار المطعون عليهن وجود الوصية أصلاً وما استند اليه الحكم برفض طلب الزامهن بتقديم أصلها ، أن المحكمة قد استظهرت عدم وجود الوصية المدعاة وأن ما يدعيه الطاعنون بشأنها غير جدى بدليل عدم تنفيذها ، فانه لا محل لاعمال حكم المادة ٢٣ من قانون الاثبات من أن يحلف المنكر يمينا بأن المحرر، لا وجود له أو أنه لا يعلم وجوده ولا مكانه وأنه لم يخفه أو لم يهمل البحث عنه ليحرم خصمه من

م ٩١٥

الاستدلال به. طالما خلصت المحكمة في حدود سلطتها الموضوعية المطلقة الى أن هذه الوصية لا وجود لها أصلا .

( الطعن رقم ١ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٦/٣/٣ ص ٢٧ ص ٥٦٨ )

الوصية تصرف غير لازم . للموصى الرجوع فيها صراحة أو دلالة. اثبات الرجوع بعد وفاة الموصى . اشتراط الكتابة في الرجوع الصريح . الرجوع الضمني يكون بأى فعل أو تصرف يدل على نقضه الوصية . جواز اثبات ذلك بكافة الطرق .

مفاد نص المادتين ٢ ، ١٨ من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ ان الوصية بحسب الأصل تصرف غير لازم لا تنفذ الا بعد الوفاة ، ولا يترتب عليها أى حق قبلها ، فيجوز من ثم للموصى الرجوع صراحة أو دلالة عنها كلها أو بعضها مادام ان الرجوع الصحيح يكون بأى عبارة ينطقها الموصى أو يكتبها تدل بوضوح على أنه غير راغب فى الابقاء على الوصية ، وهو وحده الذى شرط المشرع لسماع الدعوى بعد ثبوته بورقة رسمية أو عرقية كتبت كلها بخط المتوفى وعليها امضاؤه أو مصادق على توقيعه عليها فى الحوادث الواقعة من سنة ١٩١١ الميلادية ، لأن الموصى انما يقصد الرجوع ابتداء ويسعى اليه لما يحفزه الى تحرير سند باثباته ، أما الرجوع دلالة فيصح بأى فعل أو تصرف يصدر من الموصى بعد الوصية ينبئ عنه وتقوم القرينة أو العرف على أنه أراد بالفعل نقض الوصية أو يتضمن الفعل من تلقاء نفسه نقضها ، ولا يحتاج فى اثباته بعد وفاة الموصى الى ما يحفزه فى الرجوع الصريح لأنه ينصب على حوادث مادية لا حصر لها يجوز اثباتها بكافة سبل الاثبات .

(الطعن رقم ٧ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٧/٢/٢٣ ص ٢٨ ص ٥٦٣)

الحكم بصحة ونفاذ الوصية وندب خبير لتحديد الأعيان التى ينفذ فيها . حكم غير منه للخصومة كلها أو قابلا للتنفيذ الجبرى . عدم جواز الطعن فيه إلا مع الحكم المنهى للخصومة.

إذ كان البين من الأوراق ان الطلبات فى الدعوى مكونة من شقين أولهما صحة ونفاذ الوصية وثانيهما تحديد الأعيان التى تنفذ فيها من تركة المورث ، وكان مؤدى ذلك أن هدفها الأصيل والوحيد من الشق الأول من الطلبات هو تقرير صحة الوصية وصولا الى تثبيت ملكيتها لتلك الأعيان سالفة البيان ، وإذ اقتصر الحكم الصادر فى .... على القضاء بصحة ونفاذ إقرار الوصية دون تحديد للأعيان التى ينفذ فيها، فهو بهذه المثابة لا يعد منهيًا للخصومة كلها ، كما لا يعتبر من أحكام الالتزام القابلة للتنفيذ الجبرى وليس من بين الأحكام الأخرى التى استثنائها المشرع على سبيل الحصر وأجاز الطعن فيها على استقلال ، فيكون الطعن عليه غير جائز إلا مع الطعن فى الحكم النهى للخصومة برمتها .

(الطعن رقم ٧ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٧٩/٣/٢١ س ٣٠ ص ٨٩٧)

الوصية نفاذها فى ثلث التركة بغير إجازة الورثة . إنتهاء الحكم الى أن عقد النزاع فى حقيقته وصيه ، تقريره نفاذها فى ثلث الوارد به دون استظهار عناصر التركة لبيان القدر الذى تنفذ فيه . خطأ .

إذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى اعتبار التصرف الحاصل بالعقد وصية فان هذه الوصية تصح وتنفذ فى ثلث التركة من غير إجازة الورثة وذلك أخذًا بنص المادة ٣٧ من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف الذى انتهى الى تثبيت ملكية مورث المطعون عليهم الأربعة الأول للنصف شيوعا فى الأعيان موضوع الدعوى بعد استبعاد الثلث وهو نصيب الوصية ، وذلك دون ان يحيط بجميع أموال التركة من عقار ومنقول لبيان القدر الذى تنفذ فيه الوصية من الأعيان موضوع العقد وما يتبقى من أموال التركة ويكون محلا للارث فانه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٦٥٣ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨٠/١٢/٣٠ س ٣١ ص ٢١٦٨)

م ٩١٥

تعدد وصايا المتوفى بما يجاوز ثلث التركة . نفاذها جملة في حدود الثلث مقسمة بين أصحاب الوصايا بالمخاصة .

مفاد النص في المادة ٣٧ من القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ بشأن الوصية ان المشرع جعل ثلث تركة المتوفى حد أقصى لنفاذ وصاياه دون حاجة الى إجازة الورثة بحيث اذا لم يجيزوا الزيادة خلص لهم الثلثان الباقيان فلا تنفذ في حقهما هذه الزيادة مما يقضى - في حالة تعدد الوصايا - تحديد قيمتها جملة لمعرفة ماذا كان هذا الثلث يتسع لها فتنفذ جميعا دون حاجة الى إجازة والا قسم الثلث بين أصحاب الوصايا بالمخاصة.

(الطعن رقم ٦٤١ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٤/٢٢ ص ٣٢ ص ١٢٢٣)



كل عمل قانوني يصدر من شخص في مرض الموت ويكون مقصودا به التبرع . يعتبر تصرفا مضافا الى ما بعد الموت ، وتسرى عليه أحكام الوصية أيا كانت التسمية التي تعطى لهذا التصرف .

(٢) وعلى ورثة من تصرف ان يثبتوا ان العمل القانوني قد صدر من مورثهم وهو في مرض الموت ، ولهم اثبات ذلك بجميع الطرق ، ولا يحتج على الورثة بتاريخ السند اذا لم يكن هذا التاريخ ثابتا .

(٣) واذا أثبت الورثة ان التصرف صدر من مورثهم في مرض الموت ، اعتبر التصرف صادرا على سبيل التبرع ، ما لم يثبت من صدر له التصرف عكس ذلك ، كل هذا ما لم توجد أحكام خاصة تخالفه .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٧٧ سوري و ٩٢٠ لبي و ١١٠٩ عراقي و ٩٤٢ كويتي و ١٢٦٠ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

عدم الاستعجال على اثورة الذين يشتون على التصرف بأنه صدر في مرض الموت بتاريخ السند المطعون عليه اذا لم يكن هذا التاريخ ثابتا . حجية هذا التاريخ قبل الورثة حتى يثبتوا عدم صحته و صدور التصرف في مرض الموت .

م ٩١٥

وان كانت المادة ٩١٦ من القانون المدني قد نصت على أنه لا يحتج على الورثة الذين يطعنون على التصرف بأنه صدر في مرض الموت بتاريخ السند اذا لم يكن هذا التاريخ ثابتا ، الا أن هذا التاريخ يظل حجة عليهم الى أن يثبتوا هم عدم صحته وأن التصرف صدر في تاريخ آخر توصلوا منهم الى اثبات أن صدوره كان في مرض الموت فاذا عجزوا عن هذا الاثبات ظل التاريخ المذكور في العقد حجة عليهم باعتبارهم خلفاء لمورثهم.

(الطعن رقم ٤٥ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/٥/١١ من ١٨ ص ٩٧٤)

قيام مرض الموت أو ما شئ حكمه من مسائل الواقع . تخصيته من حالة المتصرف النفسية ومن صدور التصرف وهو تحت تأثير اليأس من الحياة أو في حالة الاطمئنان والأمل فيها . استخلاص الحكم بأسباب سائغة ان تصرف المورث قبل سفره للأقطار الحجازية لا يأخذ حكم تصرف المريض مرض الموت وبالتالي لا يعد وصية . لا خطأ .

قيام مرض الموت أو ما في حكمه من مسائل الواقع التي لحكمة الموضوع ان تستخلصها من حالة المتصرف النفسية وما إذا كان التصرف قد صدر منه وهو تحت تأثير اليأس من الحياة أو في حالة الاطمئنان اليها والرجاء منها والأمل فيها ، وإذا استخلص الحكم المطعون فيه بأسباب سائغة ان تصرف مورث طرفي النزاع قبل سفره للأقطار الحجازية لا يعد صادرا وهو في حالة نفسية تجعله في حكم المريض مرض الموت ورتب على ذلك انه لايعتبر وصية فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٥٥ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٤/١ من ٢٠ ص ٥٦١)

مرض الموت . ضوابطه . ان يغلب فيه الهلاك ، ويشعر المريض معه بدنو أجله ، وينتهي بالوفاء .

م ٩١٥

من الضوابط المقررة في تحديد مرض الموت - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان يكون المرض مما يغلب فيه الهلاك ويشعر معه المريض بدنو أجله وأن ينتهي بوفاته .

(الطعن رقم ٨١٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/١٢/٦ ص ٢٨ ١٧٤٢)

التصرف المطعون فيه بصدوره من المورث في مرض الموت .  
عدم جواز الاحتجاج على الورثة بتاريخه إلا إذا كان ثابتا بإحدى الطرق القانونية . عبء إثبات عدم صحته . وقوعه على الوارث الطاعن .

إثبات التاريخ لا يكون إلا بإحدى الطرق التي عينها القانون ، ولا يحتج على الورثة الذين يطعنون على التصرف بأنه صدر في مرض الموت بتاريخ السند إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتا ، إلا أن هذا التاريخ يظل حجة عليهم الى أن يثبتوا هم عدم صحته وأن التصرف صدر في تاريخ آخر توصلوا منهم الى اثبات ان صدوره كان في مرض الموت .

(الطعن رقم ٨١٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/١٢/٦ ص ٢٨ ١٧٤٢)

اعتبار التصرف وصيه طبقا للمادتين ٤٤٧ و ٩١٦ مدنى .  
شرطه . صدوره في مرض الموت وان يقصد به التبرع . النعى على الحكم المطعون فيه بالقصور لعدم الرد على ادعاء الطاعن باحتفاظ المتصرف بحيازة المبيع والانتفاع به . غير منتج .

لما كان المشرع في المادتين ٤٧٧ ، ٩١٦ من التقنين المدنى لم يستلزم لاعتبار التصرف وصيه سوى ان يصدر في مرض الموت وان يكون مقصودا به التبرع ولم يستوجب المشرع في هذه الحالة ان يحتفظ المتصرف بحيازة المبيع والانتفاع به طوال حياته على نحو ما اشترط في المادة ٩١٧ من التقنين المدنى وإذا خلس الحكم المطعون فيه سائفا .... إلى ان تصرف المورثة للطاعن بموجب العقدين صدر في مرض الموت فإن ما استورد اليه

م ١١٦

الحكم بعد ذلك فى التدليل على احتفاظ المورثة بالحياة وبحقها فى  
إلتئاع شئ من حياتها حتى السبب ثابت ويكون التنى عليها غير منتج .

(الطن رقم ١٠١١ السنة ٤٧ق - جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٧ ص ٣٤ (١٩٤٢)

مرض الموت . ماهيته . استطالة المرض لأكثر من سنة لا  
يعتبر مرض موت مهما يكن من خطورته واحتمال عدم براء  
صاحبه . أثر ذلك . اعتبار تصرفاته فى هذه الفترة صحيحة .  
اشتداد المرض واستطالته . اعتباره من حالات مرض الموت اذا  
اعقبته الوفاة . قيام مرض الموت . واقع تستقل بتقديره محكمة  
الموضوع .

من الضوابط المقررة فى تحديد مرض الموت - وعلى ما جرى به قضاء  
هذه المحكمة - ان يكون المرض مما يغلب فيه الهلاك ويشعر معه المريض  
بدنو أجله وان ينتهى بوفاته ، فإذا استطال المرض لأكثر من سنة فلا يعتبر  
مرض موت مهما يكن من خطورة هذا المرض واحتمال عدم براء صاحبه  
منه ، وتكون تصرفات المريض فى هذه الفترة صحيحة ، ولا تعد استطالة  
المرض حالة من حالات مرض الموت إلا فى فترة تزايدها واشتداد وضأتها ، اذ  
العبرة بفترة الشدة التى تعقبها الوفاة ، وقيام مرض الموت أو عدم قيامه هو  
من مسائل الواقع التى تستقل بتقديرها محكمة الموضوع .

(الطن رقم ١٠٠٢ السنة ٤٩ق - جلسة ١٩٨٤/٢/٨ ص ٣٥ (٤١٧)



إذا تصرف شخص لأحد ورثته واحتفظ بأية طريقة كانت بحيازة العين التي تصرف فيها ، وبحقه في الانتفاع بها مدى حياته اعتبر التصرف مضافا الى ما بعد الموت وتسرى عليه أحكام الوصية ما لم يقدّم دليل يخالف ذلك .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٧٨ سوري و ٩٢١ لبي و ٩٤٣ كويتي و ١٢٦١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

#### أحكام القضاء :

عدم قيام القرينة القانونية المنصوص عليها في المادة ٩١٧ مدني الا باجتماع شرطين : احتفاظ المتصرف بحيازة العين وبحقه في الانتفاع بها مدى الحياة لحساب نفسه . انتفاء تلك القرينة متى كانت الحيازة والاستغلال لحساب الغير .

مفاد ما تنص عليه المادة ٩١٧ من القانون المدني هو أن القرينة التي تضمنتها لا تقوم الا باجتماع شرطين أولهما هو احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها وثانيهما احتفاظه بحقه في الانتفاع بها ، على أن يكون الاحتفاظ بالأمرين مدى حياته - فاذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى بأسباب سائغة الى أن حيازة المورث للأعيان المبعة منه الى ورثته واستغناء لها بعد البيع لم يكن لحساب نفسه ولكن لحسابهم تنه إذا نتوكل انتسار منهم آليه فان الحكم يكون قد نفى احتفاظ المورث بحقه في الانتفاع بالأعيان المتصرف فيها مدى حياته مما تنتفي به القرينة القانونية الواردة في المادة ٩١٧ مدني .

الطعن رقم ٤٥٩ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦٣/٤/٢٥ س ١٤ ص ٥٧٩

م ٩١٧

ضرورة استناد انتفاع المتصرف بالعين المتصرف فيها الى حق ثابت لا يستطيع المتصرف اليه تجريده منه.

المقصود بالاحتفاظ بالحق في الانتفاع وفقا للمادة ٩١٧ مدني هو أن يكون انتفاع المتصرف بالعين مدى حياته مستندا الى حق ثابت لا يستطيع المتصرف اليه تجريده منه ويكون ذلك أما عن طريق اشتراط حق المنفعة وعدم جواز التصرف في العين ، وأما عن طريق الايجار مدى الحياة أو عن طريق آخر مماثل . ومن ثم فلا يكفي لقيام القرينة القانونية ان ينتفع المتصرف بالعين انتفاعا فعليا حتى وفاته دون ان يكون مستندا في هذا الانتفاع الى مركز قانوني يخوله حقا في الانتفاع .

(الطعن رقم ٤٥٩ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦٣/٤/٢٥ س ١٤ ص ٥٧٩)

يقع عبء اثبات القرينة القانونية الواردة بالمادة ٩١٧ مدني على عاتق الوارث الطاعن .

اذا كان الحكم المطعون فيه قد ألقى على عاتق الورثة الطاعنين اثبات ما أدعوه على خلاف الظاهر من عبارات العقد من احتفاظ المورث بالحياة وبحقه في الانتفاع مدى الحياة بما تتوافر به القرينة القانونية المنصوص عليها في المادة ٩١٧ مدني فان الحكم لا يكون قد خالف قواعد الاثبات .

(الطعن رقم ٤٥٩ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦٣/٤/٢٥ س ١٤ ص ٥٧٩)

حجية اقرارات المورث قبل الورثة حتى يقيموا الدليل على عدم صحتها . وجوب اثبات من يضار من الورثة بها عدم صحة هذه الاقرارات بكافة طرق الاثبات.

الأصل في اقرارات المورث أنها تعتبر صحيحة ومنزومة نورثته حتى يقيموا الدليل على عدم صحتها . واذا كان القانون قد أعفى من يضار من الورثة بهذه الاقرارات من الدليل الكتابي في حالة ما اذا طعنوا في التصرف بأنه في حقيقته وصية وأنه قصد به الاحتيال على أحكام الارث فليس معنى هذا ان مجرد طعنهم فيه يكفي لاهدار حجية هذه الاقرارات

م ٩١٧

بل يجب لذلك ان يقيموا الدليل على عدم صحتها بأى طريق من طرق  
الاثبات فان عجزوا بقيت لهذه الاقرارات حجيتها عليهم .

(الطعن رقم ٤٥٩ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦٣/٤/٢٥ ص ١٤ ص ٥٧٩)

صدور تصرف فى صورة بيع منجز . للوارث الطعن فيه بأنه  
يخفى وصية واثبات ذلك بكافة طرق الاثبات ومن بينها القرائن .

متى كان الطاعن وهو وارث للمتصرف قد طعن فى التصرفات  
موضوع عقدى البيع بأنها وأن كانت فى ظاهرها بيعا منجزا الا أنها فى  
حقيقتها تستر تبرعا مضافا فيه التملك الى ما بعد موت المتصرف فيجرى  
عليها حكم الوصية وترتب على ذلك ان التصرف ، الصادر من المورث لابنتيه  
وهما من ورثته لا ينفذ حسب أحكام الوصية ( قبل القانون ٧١ لسنة  
١٩٤٦ ) الا باجازه باقى الورثة وأنه مادام لم يجره فان هذا التصرف  
يكون باطلا ، وأن التصرف موضوع العقد الآخر الصادر من المورث الى  
أحفاده لا ينفذ الا فى ثلث التركة ، فان ابداء الطاعن طعنه فى العقدين  
على هذه الصورة يتضمن بذاته الطعن فيهما بأنه قصد بهما الاضرار بحقه  
فى الميراث ويكشف عن أنه يريد بهذا الطعن الزود عن حقه هذا ولا  
حاجة به لأن يصرح بوقوع هذا الضرر لأنه لا حق به حتما فى حالة ما اذا  
اعتبر التصرف بيعا أخذنا بظاهر العقدين لما يترتب على ذلك من نفاذ  
التصرف بأكمله بغير توقف على اجازة ورثة المتصرف ، فى حين انه لو  
اعتبر وصية فانه لا ينفذ الا فى الحدود المعينة فى أحكام الوصية . واذا كان  
للوارث أن يثبت طعنه فى التصرف بأنه يخفى وصية بكافة طرق الاثبات  
ومن بينها القرائن ، فان الحكم المطعون فيه إذ حجب نفسه عن بحث  
القرائن التى ساقها الطاعن للتأويل على صحة طعنه ولم يقل كانه فيها  
بحجة ان الاثبات بالقرائن غير جائز للطاعن ، فان الحكم يكون مخالفا  
للقانون .

(الطعن رقم ٢٣١ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٣/٥ ص ١٥ ص ٣٠٣)



م ٩١٧

القرينة القانونية الواردة بالمادة ٩١٧ مدنى . مستحدثة لم يكن لها نظير فى التقنين الملقى . وليس لها أثر رجعى . احتفاظ البائع بحقه فى الانتفاع بالعين المبيعة مدى حياته كان مجرد قرينة قضائية .

القاعدة الواردة بالمادة ٩١٧ من القانون المدنى مستحدثة ولم يكن لها نظير فى التقنين الملقى . والقرينة التى استحدثتها هذه المادة لاتصالها بموضوع الحق اتصالا وثيقا لا يجوز اعمالها بأثر رجعى على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقانون المدنى القائم . ولقد كان من المقرر فى ظل القانون الملقى ان الأصل فى اقرارات المورث انها تعتبر صحيحة وملزمة لورثته حتى يقيموا الدليل على عدم صحتها بأى طريق من طرق الاثبات ، فعبد الاثبات كان على من يطعن فى التصرف ، ولم يكن احتفاظ البائع بحقه فى الانتفاع بالعين المبيعة مدى حياته سوى مجرد قرينة قضائية يتوسل بها الطاعن الى اثبات دعواه والقاضى بعد ذلك حر فى أن يأخذ بهذه القرينة أو لا يأخذ لأنها كسائر القرائن القضائية تخضع لمطلق تقديره .

(الطعن رقم ١٦٧ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٤/٥/١٩٦٤ س ١٥ ص ٦٧٣)

صحة التصرفات المنجزة الصادرة من المورث حال صحته لأحد ورثته . التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث وقت وفاته . عدم اعتبار الوارث فى حكم الغير بالنسبة للتصرف الصادر من المورث الى وارث آخر الا اذا طعن على هذا التصرف بأنه فى حقيقته وصية ضارة بحقه فى الميراث أو انه قد صدر فى مرض موت المورث فهو فى حكم الوصية .

التصرفات المنجزة الصادرة من المورث فى حال صحته لأحد ورثته تكون صحيحة ولو كان المورث قد قصد بها حرمان بعض ورثته لأن التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث وقت وفاته . أما ما يكون قد خرج من ملكه حال حياته فلا حق للورثة فيه ولا يعتبر الوارث فى حكم الغير بالنسبة للتصرف الصادر من المورث الى وارث آخر إلا اذا كان طعنه



م ٩١٧

على هذا التصرف هو أنه وإن كان في ظاهره بيعاً منجزاً إلا أنه في حقيقته وصية اضراً بحقه في الميراث أو أنه قد صدر في مرض موت المورث فيعتبر حينئذ في حكم الوصية لأن في هاتين الصورتين يستمد الوارث حقه من القانون مباشرة حماية له من تصرفات مورثة التي قصد بها التحايل على قواعد الارث أما إذا كان مبنى الطعن غير ذلك فإن حق الوارث في الطعن في التصرف في هذا الحال إنما يستمد من مورثه - باعتباره خلفاً عاماً له - فيتقيد الوارث في اثبات هذا الطعن بما كان يتقيد به المورث من طرق الاثبات.

(الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٣/١/١٩٦٦ س ١٧ ص ١٢٣)

الشهادة على الارث . شرطها . بيان الأسباب المورثة للميت .

فقه الحنفية على أنه لقبول الشهادة على الارث لابد من ذكر سببه وطريقه فإذا شهدوا انه أخوه أو ابن عمه لا تقبل حتى يبينوا طريق الأخوة والعمومة بأن يبينوا الأسباب المورثة للميت ، وينسبوا الميت والوارث حتى يلتقيا الى أب واحد .

(الطعن رقم ١٣ لسنة ٣٣ ق - جلسة ٤/١/١٩٦٧ س ١٨ ص ٥٤)

القرينة الواردة بالمادة ٩١٧ مدنى . شروطها . احتفاظ المتصرف بحياسة العين المتصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها مدى حياته . سلطة قاضى الموضوع في التحقق من توافر هذه الشروط والتعرف على حقيقة العقد .

مفاد نص المادة ٩١٧ من القانون المدنى هو أن القرينة التي تضمنها لا تقوم الا باجتماع شرطين أولهما هو احتفاظ المتصرف بحياسة العين المتصرف فيها وثانيهما احتفاظه بحقه في الانتفاع بها ، على أن يكون احتفاظه بالأمرين مدى حياته . ولقاضى الموضوع سلطة التحقق من توافر هذين الشرطين للتعرف على حقيقة العقد المتنازع عليه والتحرى عن قصد

م ٩١٧

المتصرف من تصرفه وذلك فى ضوء ظروف الدعوى التى أحاطت مادام قد  
برر قوله فى ذلك بما يؤدى اليه .

ولا يجوز التحدى بعدم توافر هذين الشرطين أو أحدهما استنادا الى  
ما جاء فى صياغة العقد بشأنه لأن جدية العقد بوصفه عقد بيع هى بذاتها  
موضوع الطعن عليه .

(الطعن رقم ١٨٧ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/١١/٢٩ س ١٧ ص ١٧٣٥)

احتواء العقد على نصوص دالة على تنجيذه لا يمنع الوارث  
من الطعن عليه بأنه يخفى وصية - جواز اثبات ذلك بكافة  
الطرق - التحايل على مخالفة قواعد الارث اعتبار الوارث فى هذه  
الحالة فى حكم الغير .

احتواء العقد على نصوص دالة على تنجيذه لا يمنع الوارث من  
الطعن عليه بأنه يخفى وصية وله ان يثبت طعنه هذا بطرق الاثبات كافة  
ذلك أن الوارث لا يعتبر قائما مقام المورث فى التصرفات الماسة بحقه فى  
التركة عن طريق الغش والتحايل على مخالفة أحكام الارث بل يعتبر فى  
هذه الحالة فى حكم الغير ويباح له الطعن على التصرف بأنه فى حقيقته  
مضاف الى ما بعد الموت واثبات صحة طعنه بكافة الطرق ولا تقف صراحة  
نصوص العقد الدالة على تنجيذه حائلا دون هذا الاثبات .

(الطعن رقم ٣٣٧ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/١١/٢٤ س ١٧ ص ١٧٣٠)

انتقال الحقوق العينية العقارية للورثة فى وقت وفاة المورث .  
عدم شهر حق الارث . جزاؤه . منع شهر أى تصرف يصدر من  
الوارث فى عقارات التركة دون منع التصرف ذاته .

مفاد نص الفقرتين الأولى والثانية للمادة ١٣ من قانون تنظيم  
الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ان المشرع لم يجعل شهر حق الارث  
شرطا لانتقال الحقوق العينية العقارية الى الورثة ، حتى لا تبقى هذه  
الحقوق بغير مالك لحين شهر حق الارث وانما تؤول هذه الحقوق للورثة من

م ٩١٧

وقت وفاة المورث باعتبار ان انتقال ملكية أعيان التركة بما فيها الحقوق العينية العقارية من المورث الى الوارث أثر يترتب على واقعة الوفاة . واكتفى المشرع فى مقام تحديد الجزاء على عدم شهر حق الارث بمنع شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى أى عقار من عقارات التركة دون منع التصرف ذاته .

(الطعن رقم ٥٧ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/١١/١ س ١٧ ص ١٥٩٩)

القرينة القانونية الواردة بالمادة ٩١٧ مدنى . شروطها . احتفاظ المورث الذى تصرف لأحد ورثته بحيازة العين المتصرف فيها وبحقه فى الانتفاع بها مدى حياته . وجوب استناده فى ذلك الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه .

القرينة القانونية المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ من انقانون المدنى لاتقوم - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - الا اذا كان المتصرف لأحد ورثته قد احتفظ لنفسه بحيازته للعين المتصرف فيها وبحقه فى الانتفاع بها ، على ان يكون الاحتفاظ بالأمرين مدى حياته لحساب نفسه مستندا الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه .

(الطعن رقم ٦٩ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/١٠/٢٥ س ١٧ ص ١٥٨٢)

القرينة التى تتضمنها المادة ٩١٧ مدنى - شرطها .

مفاد نص المادة ٩١٧ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو أن القرينة التى تضمنها لا تقوم الا باجماع شرطين (أولهما) هو احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها ، (وثانيهما) احتفاظه بحقه فى الانتفاع بها ، على أن يكون احتفاظه بالأمرين مدى حياته ونذاضى الموضوع سلطة التحقق من توافر هذين الشرطين للتعرف على حقيقة العقد المتنازع عليه والتحرى عن قصد المتصرف من تصرفه ، وذلك فى ضوء ظروف الدعوى التى أحاطت به ، مادام قد برز قوله فى هذا الخصوص بما يؤدى اليه .

(الطعن رقم ١٨١ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٦/١٦ س ٢١ ص ١٠٦١)



م ٩١٧

ما ورد بالمادة ٩١٧ من القانون المدني ، لا يعدو ان يكون تقريراً لقيام قرينة قانونية لصالح الوارث تعفيه من اثبات طعنه على تصرفات مورثه التي أضرت به بأنها في حقيقتها وصية . إلا أنه لما كان لهذا الوارث ان يطعن على مثل هذا التصرف بكافة طرق الاثبات لما هو مقرر من أنه لا يستمد حقه في الطعن في هذه الحالة من المورث وإنما من القانون مباشرة على أساس أن التصرف قد صدر إضراراً بحقه في الإرث الذي تتعلق أحكامه بالنظام العام فإنه يكون تحايلاً على القانون . فإنه يكون للوارث عند عدم توافر شروط القرينة القانونية الواردة بالمادة ٩١٧ من القانون المدني ، أن يدل بكافة طرق الاثبات ، على احتفاظ المورث بحياسة العين التي تصرف فيها كقرينة من القرائن القضائية يتوصل بها الى اثبات مدعاه بأن المورث قصد ان يكون تملك التصرف اليه مضافاً الى ما بعد الموت ، وبذلك لم يتخل له عن الحياسة التي يتخلى له عنها لو كان التصرف منجزاً . والقاضي بعد ذلك حر في أن يأخذ بهذه القرينة أو لا يأخذ بها ، شأنها في ذلك شأن سائر القرائن القضائية التي تخضع لمطلق تقديره .

(الطعن رقم ٣٦٩ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١١/٣/١٩٧١ ص ٢٢ ص ٢٨٩)

مجرد طعن الوارث على التصرف بأنه صدر في مرض الموت اضراراً بحقوقه في الارث . عدم كفايته لاهدار حجية التصرف . وجوب إقامة الوارث الدليل على إدعائه . عجزه عن إثبات طعنه . أثره . إعتبار التصرف حجة عليه بإعتباره خلفاً عاماً لمورثه وليس في حكم الغير .

مجرد طعن الوارث على التصرف بأنه صدر في مرض موت المورث اضراراً بحقوقه في الارث لا يكفي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لاهدار حجية التصرف ، بل يجب على الوارث ان يقيم الدليل على ادعائه ، فان عجز عن ذلك ظل التصرف حجة عليه ومنزماً له ، ولا يعتبر الوارث في حالة عجزه عن اثبات طعنه في حكم الغير ، ولا يعدو ان يكون الطعن الذي أخفق في اثباته مجرد ادعاء لم يتأيد بدليل ، وبالتالي يكون التصرف حجة على الوارث باعتباره خلفاً عاماً لمورثه .

(الطعن رقم ٣٤٦ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١١/٥/١٩٧٢ ص ٢٣ ص ٨٥٢)



م ٩١٧

حسب الحكم للرد على طلب بطلان العقد لمخالفته لقواعد الارث انه انتهى الى أنه لم يقصد به الايضاء ولم يصدر في مرض الموت وانه بيع منجزاً استوفى أركانه القانونية ومن بينها الثمن .

إذا كان الحكم قد انتهى الى ان التصرف المطعون فيه لم يقصد به الايضاء ، ولم يصدر في مرض الموت ، وانما هو بيع منجز استوفى أركانه القانونية ومن بينها الثمن فهذا حسبه ، للرد على طلب بطلان العقد لمخالفته لقواعد الارث .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٧ س ٢٣ ص ٢٩٨)

قرينة المادة ٩١٧ مدنى . قرينه مستحدثة . عدم جواز إعمالها على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقانون المدنى القائم . العبرة بتاريخ التصرف لا بتاريخ تسجيله .

أقامت المادة ٩١٧ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - قرينة قانونية من شأنها متى توافرت عناصرها اعفاء من يطعن فى التصرف بأنه ينطوى على وصية من اثبات هذا الطعن ونقل عبء الاثبات الى عاتق المتصرف اليه ، واذ كانت هذه القرينة مستحدثة ولم يكن لها نظير فى التقنين الملقى ، فلا يجوز اعمالها بأثر رجعى على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقانون المدنى القائم لاتصالها بموضوع الحق اتصالاً وثيقاً ، والعبرة فى اعمال هذه القرينة هى بالتاريخ الذى انعقد فيه التصرف لا بتاريخ التسجيل ، لأن القرينة القانونية تخضع للقانون السارى وقت نشوء التصرف الذى رتب عليه المشرع هذه القرينة .

(الطعن رقم ٤٠١ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٧٢/٦/٢ س ٣ ص ١٤٢)

قيام القرينة المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ مدنى إذا كان المتصرف لأحد ورثته قد احتفظ لنفسه بحيازته للعين المتصرف فيها ، وبحقه فى الإنتفاع بها مدى حياته لحساب نفسه ، استناداً الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه .

م ٩١٧

لا تقوم القرينة القانونية المنصوص عليها في المادة ٩١٧ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - الا اذا كان المتصرف لأحد ورثته قد احتفظ لنفسه بحيازته للعين المتصرف فيها ، وبحقه في الانتفاع بها على أن يكون الاحتفاظ بالأمرين مدى حياته لحساب نفسه ومستندا الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٧ س ٢٣ ص ٢٩٨)

قرينه م ٩١٧ مدني . مناطها : احتفاظ المتصرف بحيازة العين التي تصرف فيها وبحق الانتفاع بها مدى حياته .

من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - انه وان كان صحيحا ان القرينة التي نصت عليها المادة ٩١٧ من القانون المدني ، لا تقوم الا باجتماع شرطين هما احتفاظ المتصرف بحيازة العين التي تصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها مدى حياته ، الا أن خلو العقد من النص عليها لا يمنع قاضي الموضوع من استعمال سلطته في التحقق من توفر هذين الشرطين للوقوف على حقيقة العقد المتنازع عليه وقصد المتصرف من تصرفه وذلك في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها غير متقيد في ذلك بما ورد في العقد من نصوص صريحة دالة على تنجيذه ، لأن للوارث ان يثبت بطرق الاثبات كافة مخالفة هذه النصوص للواقع ، متى كان قد طعن في العقد بأنه يخفي وصية احتيالا على أحكام الارث .

(الطعن رقم ٤٧١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١/٣٠ س ٢٤ ص ١١٩)

مجرد بيع المورث حق الانتفاع بالعقار لوارث بعد تصرفه في حق الرقبة "هـ" غير مانع من اعتبار التصرف وصية . م ٩١٧ مدني .

مجرد بيع المورث حق الانتفاع بالعقارات موضوع الدعوى الى ولديه القاصرين بعد ان كان قد تصرف اليهما في حق الرقبة ، لا يمنع من اعتبار التصرف وصية وفقا للمادة ٩١٧ من القانون المدني ، اذ لا يعدو ذلك ان

م ٩١٧

يكون بمثابة بيع الرقبة وحق الانتفاع ابتداء مع النص على تنجيز التصرف، وهو ما لا يحول بين الطاعنات - باقى الورثة - وبين اثبات مخالفة هذا النص للواقع .

(الطعن رقم ٤٧١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١/٣٠ ص ٢٤ س ١١٩)

تمسك الوارث بصورية عقد البيع الصادر من مورثه لوارث آخر صورية مطلقة . التدليل عليها بعدة قرائن .

إذا كان يبين من الحكم المطعون فيه ومن المذكرة المقدمة من الطاعن إلى محكمة الاستئناف أنه تمسك أمام تلك المحكمة بصورية عقد البيع - الصادر من والدته إلى باقى أولادها - صورية مطلقة ودل على هذه الصورية بعدة قرائن منها أن العقد تضمن أن نصيب الذكر ضعف نصيب الأنثى - وهو ما يطابق أحكام الشريعة الإسلامية فى الميراث - وأن المتصرف اليهم لا يستطيعون أداء الثمن وإن العقد لم يظهر إلى حيز الوجود إلا بعد وفاة المتصرف ، كما طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق ليثبت هذه الصورية بالبينة على أساس أن رابطة الأمومة التى تربط المتصرف بأولادها المتصرف اليهم والظروف التى تم فيها هذا التصرف تعتبر مانعا أدبيا من الحصول على دليل كتابى ، وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل هذا الدفاع الجوهري والرد عليه ، فإنه يكون مشوبا بالقصور بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٤١٠ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١/٩ ص ٢٤ س ٤٦)

قرينة المادة ٩١٧ مدنى . تحقيقها . من أمور الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع . عدم التمسك بذلك أمام تلك المحكمة . مؤداه . عدم قبول التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

تحقيق القرينة المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ من القانون المدنى بشرطيه ، وجواز التدليل على عكسها من أمور الواقع التى تستقل بها



م ٩١٧

محكمة الموضوع . وإذا كانت الطاعنة لم تترك بذلك أمام تلك المحكمة فإنه لا يقبل منها التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/١٢/١٨ س ٢٤ ص ١٢٨٧)

قرينه م ٩١٧ مدني . مناطها : احتفاظ المتصرف بحيازة العين التي تصرف فيها وبحق الانتفاع بها مدى حياته . خلو العقد من النص عليها لا يمنع محكمة الموضوع من التحقيق من توافرها . للوارث اثبات ان العقد يخفي وصية احتيالا على أحكام الإرث بكافة طرق الاثبات .

من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - انه وان كان صحيحا ان القرينة التي نصت عليها المادة ٩١٧ من القانون المدني ، لا تقوم الا باجتماع شرطين هما احتفاظ المتصرف بحيازة العين التي تصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها مدى حياته ، الا أن خلو العقد من النص عليها لا يمنع قاضي الموضوع من استعمال سلطته في التحقق من توفر هذين الشرطين للوقوف على حقيقة العقد المتنازع عليه وقصد المتصرف من تصرفه وذلك في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها غير متقيد في ذلك بما ورد في العقد من نصوص صريحة دالة على تنجيذه ، لأن للوارث ان يثبت بطريق الاثبات كافة مخالفة هذه النصوص للواقع ، متى كان قد طعن في العقد بأنه يخفي وصية احتيالا على أحكام الارث .

(الطعن رقم ٤٧١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١/٣٠ س ٢٤ ص ١١٩)

مجرد بيع المورث حق الانتفاع بالعقار لوارثه ، بعد تصرفه في حق الرقبة إليه غير مانع من اعتبار المتصرف وصية . م ٩١٧ مدني .

مجرد بيع المورث حق الانتفاع بالعقارات موضوع الدعوى الى ولديه القاصرين بعد أن كان قد تصرف اليهما في حق الرقبة ، لا يمنع من



م ٩١٧

اعتبار التصرف وصية وفقا للمادة ٩١٧ من القانون المدني ، اذ لا يعدو ذلك ان يكون بمثابة بيع الرقبة وحق الانتفاع ابتداء مع النص على تنجيز التصرف ، وهو ما لا يحول بين الطاعنات - باقى الورثة - وبين اثبات مخالفة هذا النص للواقع .

(الطعن رقم ٤٧١ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٣/١/٣٠ س ٢٤ ص ١١٩)

الدفع ببطلان عقد البيع على أساس انه يستر وصية وان وصف بأنه دفع بالبطلان ، الا أنه فى حقيقته وبحسب المقصود منه انما هو دفع بصورية هذا العقد صورية نسبية بطريق التستر ، لا يسقط بالتقادم لأن ما يطالب به المتمسك بهذا اندفع انما هو تحديد طبيعة التصرف الذى قصده العاقدان وترتيب الآثار القانونية التى يجب ان تترتب على النية الحقيقية لهما ، واعتبار العقد الظاهر لا وجود له، وهذه حالة واقعية قائمة ومستمرة لا تزول بالتقادم ، فلا يمكن لذلك ان ينقلب العقد الصورى صحيحا مهما طال الزمن.

(الطعن رقم ١٠٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٤/١٠ س ٢٤ ص ٥٧٧)

اجازة الوارث لتصرف مورثه - متى يعتد بها .

اجازة الوارث للتصرف الصادر من مورثه لا يعتد بها الا اذا حصلت بعد وفاة المورث ، ذلك لأن صفة الوارث التى تخوله حقا فى التركة لا تثبت له الا بهذه الوفاة .

(الطعن رقم ١٠٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٤/١٠ س ٢٤ ص ٥٧٧)

حقوق الورثة فى التركة المدينة - مدى تأثرها بحقوق دائى المورث .

يتعين الرجوع الى الشريعة الاسلامية بوجه عام . والى أرجح الآراء فى فقه الحنفية بوجه خاص بالنسبة الى حقوق الورثة فى التركة المدينة ، ومدى تأثرها بحقوق دائى المورث . والتركة مستغرقة كانت أو غير

م ٩١٧

مستغرقة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تشغل بمجرد الوفاة بحق عيني لدائني المتوفى يخولهم تتبعها لاستيفاء ديونهم منها بالتقادم على سواهم ممن تصرف لهم الوارث أو من دائنيه .

(الطعن رقم ١٤ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٦/٣/١٩٧٣ م ٢٤ ص ٤١٨)

تصرفات المورث حال صحته - صحتها .

من المقرر ان التصرفات المنجزة الصادرة من المورث حال صحته تكون صحيحة حتى ولو صدرت لوارث بقصد حرمان بعض الورثة .

(الطعن رقم ٣٣٣ لسنة ٣٧ ق - جلسة ٢/٥/١٩٧٣ م ٢٤ ص ٤٢٨)

القرينة المنصوص عليها في المادة ٩١٧ مدني . شرط إعمالها . أن يكون المتصرف اليه وارث للمتصرف . عدم إستفادة المورث من هذه القرينة .

دلت المادة ٩١٧ من القانون المدني على أنه من بين شروط اعمال هذا النص ان يكون المتصرف اليه وارثا للمتصرف واذ كانت هذه الصفة لا تتحدد الا بوفاة المتصرف ، مما لا يصح معه وصف المتصرف اليه بأنه وارث للمتصرف مادام الأخير على قيد الحياة ، فان المورث لا يفيد من القرينة التي أقامتها هذه المادة .

(الطعن رقم ١١٣ لسنة ٤٦ ق - جلسة ٥/٤/١٩٧٩ م ٣٠ ص ٢٧)

مفاد المادة ٩١٧ من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان القرينة التي تضمنتها لا تقوم إلا بإجماع شرطين أولهما هو احتفاظ المتصرف بحياسة العين المتصرف فيها ، وثانيهما احتفاظه بحقه في الانتفاع بها على ان يكون ذلك له مدى حياته ، وتلك القرينة القانونية متى توافرت عناصرها من شأنها اعفاء من يطعن في التصرف بأنه ينطوي على وصية من اثبات هذا الطعن ونقل عبء الاثبات على عاتق المتصرف

م ٩١٧

اليه ، ولقاضي الموضوع سلطة التحقق من توافر هذين الشرطين للتعرف على حقيقة العقد المتنازع عليه والتحرى عن قصد المتصرف من تصرفه وذلك في ضوء ظروف الدعوى طالما يبرر قوله في ذلك بما يؤدي اليه .

لا يجوز التحدى بعدم توافر شرطى القرينة الواردة فى المادة ٩١٧ من القانون المدنى أو أحدهما استنادا الى ما جاء فى صياغة العقد بشأنه ، لأن جدية العقد بوصفه عقد بيع هى بذاتها موضوع الطعن عليه .

(الطعن رقم ٩٠٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٢/١٧ س ٣٢ ص ٥٣٩)

قرينة م ٩١٧ . منطوقها . احتفاظ المتصرف بحيازة العين التى تصرف فيها وبحق الإنتفاع بها مدى حياته . خلو العقد من النص عليها لا يمنع محكمة الموضوع من التحقق من توافرهما .

جرى قضاء هذه المحكمة على أن القرينة المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ من القانون المدنى لا تقوم الا بإجتماع شرطين هما احتفاظ المتصرف بحيازة العين التى تصرف فيها واحتفاظه بحقه فى الانتفاع بها مدى حياته إلا أن خلو العقد من النص عليها لا يمنع محكمة الموضوع إذا تمسك الورثة الذين أضر بهم التصرف بتوافر هذين الشرطين رغم عدم النص عليهما فى العقد من التحقق من توافرهما للوقوف على حقيقة العقد المتنازع عليه وقصد المتصرف من تصرفه فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها .

(الطعن رقم ٦٠٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/١١/١١ س ٣٢ ص ٢٠١٢)

الوارث لا يعد غيراً بالنسبة للتصرف الصادر من مورثه .  
الإستثناء . ان بطعن على التصرف اخفائه وصية أو صدوره فى مرض الموت . علة ذلك .

ان الوارث لا يعتبر فى حكم الغير بالنسبة للتصرف الصادر من المورث - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - الا اذا كان طعنه على

م ٩١٧

هذا التصرف هو أنه وإن كان في ظاهره بيعاً منجزاً إلا أنه في حقيقته يخفى وصية أضراراً بحقه في الميراث أو أنه صدر في مرض موت المورث فيعتبر إذ ذاك في حكم الوصية لأنه في هاتين الصورتين يستند الوارث حقه من القانون مباشرة حماية له من تصرفات مورثه التي قصد بها الاحتيال على قواعد الإرث التي تعتبر من النظام العام .

(الطعن رقم ١٦٣٦ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٣/٢٤ ص ٣٤٨ ٧٣٨)

القرينة المنصوص عليها بالمادة ٩١٧ مدني . وجوب التمسك بها من صاحب المصلحة . ليس لمحكمة الموضوع أن تتصدى لها من تلقاء نفسها .

التمسك بالقرينة الواردة بالمادة ٩١٧ من القانون المدني إنما يكون من صاحب المصلحة وليس لمحكمة الموضوع أن تتصدى له من تلقاء نفسها .

(الطعن رقم ١١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/١/٢ ص ٣٤٨ ٩٧)

قرينة م ٩١٧ مدني إعمالها . شرطه . صدور التصرف لوارث واحتفاظ المورث لنفسه بحيازة العين وبحق الانتفاع بها مدى حياته .

إعمال حكم المادة ٩١٧ من القانون المدني لا يكون إلا بعد وفاة المتصرف إذا ما تبين أنه تصرف في حال حياته لمن ثبت أنه أحد ورثته واحتفظ بأي طريقة كانت بحيازة العين التي تصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها مدى حياته .

(الطعن رقم ١١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/١/٢ ص ٣٤٨ ٩٧)

للوارث المضرور إثبات صورية تصرف المورث الصوري والذي يخفى وصيه بكافة طرق الإثبات .



م ٩١٧

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه يشترط لتطبيق القرينة المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ من القانون المدنى ان يكون المورث فى تصرفه لوارث قد احتفظ بحيازة العين المبيعة واحتفظ بحقه فى الانتفاع بها وأن يكون احتفاظه بالأمرين معا طيلة حياته إلا أن ذلك لا يحول دون حق المحكمة المقرر بالمادة ١٠١ من قانون الاثبات فى استنباط القرائن القضائية التى لم يقرها القانون وأن تستند اليها فى اثبات ما يجوز اثباته بشهادة الشهود . لما كان ذلك وكان تصرف المورث تصرفا صوريا يخفى وصية افتثاتا منه على قواعد الميراث المقررة بالقانون إضرارا بوارث آخر يعتبر من الغير بالنسبة لهذا التصرف فيجوز له اثبات صوريته وأنه فى حقيقته وصية بجميع طرق الاثبات ومنها شهادة الشهود والقرائن القضائية ، وكان الحكم المطعون فيه قد استنبط من أقوال شاهدهى المطعون ضدهن أن تصرف مورثهن الى القاصر المشمول بوصاية الطاعنة وهو عقد البيع المؤرخ ١٩٦٧/٩/١٥ عقد غير منجز ولم يدفع له ثمن وينطوى على تصرف مضاف الى ما بعد الموت وكانت هذه القرينة القضائية التى استنبطها الحكم قد أحاطت بعناصر الوصية من كونها تبرعا غير منجز ومضافا الى ما بعد الموت فإنها تكون كافية لحمل قضائه دون ما حاجة الى القرينة القانونية المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٤١٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٨٣/٢/٢٧ س ٣٤ ص ٥٥٥ )

التحقق من أحقية المورث فى الإنتفاع بالعين المتصرف فيها إستناداً الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه لثبوت قرينة المادة ٩١٧ مدني خضوعه لتقدير محكمة الموضوع متى كان إستخلاصها سانغا .

التحقق من أحقية المورث فى الانتفاع بالعين المتصرف فيها مدى حياته لحساب نفسه استنادا الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه لثبوت قيام القرينة القانونية المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ من القانون

م ٩١٧

المدنى ، هو من سلطة محكمة الموضوع بغير معقب من محكمة النقض متى كان استخلاصها سائغا .

(الطعن رقم ٩٧٤ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٤/١/٥ - ص ٣٥ ص ١٤٦ )

لما كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الاستئناف بأن عقد البيع المؤرخ .... الصادر من مورثته الى المطعون ضدهما وهما حفيديها ويستحقان وصية واجبة فى تركتها هو فى حقيقته وصية مفصلة الى ما بعد الموت ، أنها ظلت محتفظة بحيازة الأتيان المبيعة وبحقها فى الانتفاع بها مدى حياتها وحتى توفيت وأنهما لم يدفعنا ثمننا وهو ما طلب من أجله احالة الدعوى الى التحقيق لاثباته ، وكان الحكم المنطعون فيه قد انتفت عن ذلك الدفاع وهذا وطلب بمقولة تخلف شرط اعمال المادة ٩١٧ من القانون المدنى باعتبار ان المطعون ضدهما وإن كانا من أصحاب الوصية إلا أنهما غير وارثين فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٥٤٠ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/٣/١ لم ينشر بعد )

انتفاء شروط القرينة القانونية المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يحول دون استنباط إضافة التصرف الى ما بعد الموت من قرائن أخرى قضائية ، وإذ كان تقدير الأدلة والقرائن والموازنة والترجيح بينها هو مما يستقل به قاضى الموضوع ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ان عقدى البيع المؤرخين ١٩٧٢/٢/٢٧ كانا مضافا الى ما بعد الموت وقصد بهما الايصاء واستدل على ذلك بما أورده فى مدوناته من انه « ليس من المقبول عقلا ان يقوم المورث ببيع كل ما يملك دفعة واحدة وفى تاريخ واحد دون « بر ثم يقوم باستئجار شقة يسكنها فى ملكه الذى باعه ثم يقوم الأبناء المشترون بمقاضاته عن الأجرة المتأخرة عليه وهو يقيم معهم فى الاسكندرية حيث يقيمون الى أن توفى بها ودون علم زوجته التى تقيم بذات المنزل حتى الآن ، وأن المحكمة تستشف من أحكام المطالبة بالأجرة المقدمة من المستأنف عليهما الأولين الكيد للمستأنفة بوصفها زوجة أبيهم وإخفاء معالم

م ٩١٧

الصورية إذ أن هذا المسلك غير مألوف بين أبناء المورث أثناء مرضه الى أن توفي حيث يقيمون فليس هذا موقف المتخصصين وان الثابت من عقد البيع المؤرخ ١٩٧٢/٢/٢٧ الخاص بالمنزل انه قد اشير فيه الى ان الثمن قد دفع من المشتريين حسب الفريضة الشرعية للذكر ضعف الأنثى بما يشير الى أن المورث قصد الايصاء ولم يقصد البيع ، وأن الثابت من تقرير الخبير المقدم لمحكمة أول درجة ومن أقوال شاهدي المستأنفة التي تطمئن اليها المحكمة ان المورث كان يحتفظ بالحيازة وحق الانتفاع بالأعيان المبعة حتى وفاته وان المستأنفة قد خلفته في ذلك بعد مماته وحتى الآن بالنسبة للمنزل ، وأن المستأنف عليهما الأولين فقيران ولا يمكنهما دفع ثمن الأعيان المبعة خصوصاً وان الثمن فرق طاقتهما ، ، وإذا كان هذا الذي أقام الحكم قضاءه عليه سائغاً وله أصل ثابت بالأوراق ومن شأنه ان يؤدي الى النتيجة التي انتهى اليها فإن ما يثيره الطاعنون في هذا الخصوص لا يعدو ان يكون جدلاً موضوعياً لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض ولا يغير من ذلك ما تزيد فيه الحكم من القول بتوافر القرينة القانونية المنصوص عليها في المادة ٩١٧ من القانون المدني متى كانت سائر الأسباب كافية لحمل قضاؤه ومن ثم فإن النعي بهذا الوجه يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٢٥٨ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٧/٣/٢٤ من ٣٨ ص ٤٣٣)

يشترط لانطباق المادة ٩١٧ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون المتصرف اليه وارثاً ، فإذا لم يتوافر هذا الشرط كان للوارث الذي يطعن على التصرف بأنه يستر وصية إثبات هذا الطعن بكافة طرق الإثبات ، وله في سبيل ذلك ان يثبت احتفاظ المورث بحيازة العين المتصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها كقرينة قضائية يتوصل بها الى اثبات مدعاه ، والقاضي بعد ذلك حراً في أن يأخذ بهذه القرينة أو لا يأخذ بها شأنها في ذلك شأن سائر القرائن القضائية التي تخضع لمطلق تقديره .

(الطعن رقم ٤٥٧ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٠/٣/١٥ لم ينشر بعد )

م ٩١٧

الوصية تنفذ من غير إجازة الورثة في حدود ثلث التركة بعد سداد ديون الميت وهو ما يوجب على المحكمة - إذا وصفت العقد بأنه وصية - ان تستظهر عناصر التركة وتقدر صافي قيمتها ومقدار الثلث الذي يجوز فيه الايصاء بغير إجازة - وتتناول التصرف المطروح عليها للتحقق مما إذا كان يدخل في حدود الثلث فتقضى بصحته فإن تجاوزت قيمته هذا النطاق قضت بصحة القدر الذي يدخل في حدوده .

(الطعن رقم ١٥٣٢ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩١/١٠/٩ س ٤٢ ص ١٥١٧)



## ٤ - الالتصاق

### مادة ٩١٨

#### الالتصاق بالعقار:

الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للملاك المجاورين .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٢٢ لىبى و ١١١٣ عراقى ٢٠٦ لبنانى من قانون الملكية العقارية و ١٢٦٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### أحكام القضاء:

تأسيس طلب تثبيت ملكية الأرض الملتصقة بأطيان المطعون عليهن على أن الالتصاق كان نتيجة لطمي جلبه نهر النيل . يلقي على عاتقهن عبء اثبات توافر شروط التملك فى هذا النوع من الالتصاق . من الشروط المستفادة من نص المادة ٦٠ مدنى قديم ان يتكون الطمي بصفة نهائية وأن تكون الأرض الملتصقة نتيجة للطمي قد بلغت من الارتفاع حدا يجاوز منسوب ارتفاع المياه فى وقت الفيضان العادى .

إذا كانت دعوى المطعون عليهن بطلب تثبيت ملكيتهن للأرض الملتصقة بأطيانهن مؤسسة على أن هذا الالتصاق كان نتيجة لطمي نهر النيل مما يلقي على عاتقهن عبء اثبات توافر شروط التملك فى هذا النوع من الالتصاق على النحو الوارد بدعواهن وهى الشروط المستفادة من

م ٩١٨

نص المادة ٦٠ من القانون المدنى القديم ، ومن بينها ان يتكون الطمى بصفة نهائية وتكون الأرض المتصلة نتيجة للطمى قد بلغت من الارتفاع حدا يجاوز منسوب ارتفاع المياه فى وقت الفيضان العادى . وكان لا يبين من أسباب الحكم المطعون فيه انه اعتد بهذا الشرط فى قضائه للمطعون عليهن بملكية جميع الأرض التى أوردتها الخبر فى تقريره ، فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٢١٣ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٦٠/١٢/١١ ص ١١ ص ١٤٨)

المادة ٦٠ من القانون المدنى القديم - والتى تقابل المادة ٩١٨ من القانون المدنى الحالى - لا تشترط لتملك مالك الأرض التى على ساحل النهر الزيادة التى يضيفها اليها النهر ان تكون هذه الزيادة من فعل الطبيعة وحدها وانما يكفى ان تكون زيادة طبيعية أى تكونت بطريقة تدريجية غير محسوسة وأن ساهم الانسان بفعله فى تكوينها مادام هذا الفعل لا يعد فى ذاته اعتداء على مجرى النهر أو على حقوق المنتفعين من مياهه ولم يقصد به الا حماية أرضه من غوائل الفيضان لا ترسيب ما علق من الطمى بمياه النهر بالاسراع فى تكوين أرضه منه ، ولا يؤثر فى حق الطاعن فى تملك الزيادة ان يضيفها طمى النهر بطريقة الالتصاق الطبيعى لأرضه ان يكون قد استأجرها خشية ان تضيع عليه ثمرة جهده وماله أو اعتقادا منه انه يستأجر ملك غيره ، لأن استئجار الانسان عينا مملوكة له لا يسقط حقه فى ملكيتها.

( نقض جلسة ١٩٦٩/٣/٢٥ ص ٢٠ مج فنى مدنى ص ٤٧٠ )

م ٩١٩ ، ٩٢٠

### مادة ٩١٩

الأرض التي ينكشف عنها البحر تكون ملكا للدولة .  
ولا يجوز التعدي على أرض البحر الا اذا كان ذلك لاعادة  
حدود الملك الذي طغى عليه البحر .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٩١٩ سوري و ٩٢٣ لبي و ١١١٤ عراقي و ٢٠٧ لبناني  
من قانون الملكية العقارية و ١٢٦٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة  
الإمارات العربية المتحدة .

### مادة ٩٢٠

ملك الأراضي الملاصقة للمياه الراكدة كمياه البحيرات  
والبرك ، لا يملكون ما تنكشف عنه هذه المياه من أراض  
ولا تنزل عنهم ملكية ما تغطي عليه هذه المياه .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٩٢٠ سوري و ٩٢٤ لبي و ١١١٤ عراقي و ٢٠٨ لبناني  
من قانون الملكية العقارية .

## مادة ٩٢١

الأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها  
والجزائر التي تتكون في مجراه ، تكون ملكيتها خاضعة  
لأحكام القوانين الخاصة بها .

### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٩٢١ سوري و ٩٢٥ لبي و ١١١٦ عراقي و ٢٠٩ لبناني  
من قانون الملكية العقارية و ١٢٦٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة  
الإمارات العربية المتحدة .

### أحكام القضاء:

وضع اليد على الأموال العامة مهما طالت مدته لا يكسب الملكية  
مالم يقع بعد زوال صفة المال العام عنها . مثال بشأن وضع اليد على أرض  
طرح النهر .

(الطعن رقم ١٨٤ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤ / ١ / ١٢ ص ٢٥ (١٧٤)



(١) كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى ، يعتبر من عمل صاحب الأرض إقامة على نفقته ويكون مملوكا له .

(٢) ويجوز مع ذلك ان يقام الدليل على أن أجنبيا قد أقام هذه المنشآت على نفقته . كما يجوز ان يقام الدليل على أن مالك الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وتملكها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٦٦ سوري و ٩٢٦ لبي و ١١١٧ عراقي و ١١٣ لبناني من قانون الملكية العقارية و ٨٨٠ كويتي و ١٢٦٧ من قانون المعاملات المدنية للدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

الأصل ان كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى ملك للمالك الأرض . جواز اثبات عكس ذلك باقامة الدليل على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته . ( م ٩٢٢ / ١ و ٢ مدني ) .

وان كان الأصل - طبقا لنص المادة ٩٢٢ / ١ من القانون المدني - ان كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يكون ملكا للمالك الأرض الا أنه يجوز اثبات عكس ذلك اذ نصت الفقرة الثانية من المادة المشار اليها على أنه يجوز مع ذلك ان يقام الدليل على ان أجنبيا قد أقام هذه المنشآت على نفقته .

(الطعن رقم ٢٠٢ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/٥/٥ ص ١٧ ص ١٠١٩)

م ٩٢٢

ملكية صاحب الأرض لما عليها أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى . قرينة قانونية قابلة لإثبات العكس . م ٩٢٢ مدنى . عدم جواز التحدى بقواعد الالتصاق عند وجود إتفاق يخالفها .

يسين من نص المادة ٩٢٢ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع وضع فى الفقرة الأولى منه قرينة قانونية تقضى بأن كل ما يوجد على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وانه هو الذى أنشأه على نفقته فيكون مملوكا له ، غير أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس فأجازت الفقرة الثانية للأجنبى أن يثبت أن هناك إتفاقا بينه وبين صاحب الأرض يخوله الحق فى إقامة منشآت وتملكها وفى هذه الحالة يجب اعمال هذا الاتفاق ويمتنع التحدى بقواعد الالتصاق .

(الطعن رقم ١٩٩ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٧/٦/١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٢١٦)

التملك بالالتصاق . شرطه . ألا يوجد اتفاق بين صاحب الأرض وصاحب المنشآت على مصير هذه المنشآت . م ٩٢٢ / ١ مدنى .

يشترط حتى يتحقق التملك بالالتصاق طبقا لنص المادة ٩٢٢ / ١ من القانون المدنى ألا يكون هناك اتفاق بين صاحب الأرض وصاحب المنشآت على مصير هذه المنشآت بحيث اذا وجد هذا الاتفاق فانه يجب اعماله ويمتنع التحدى بقواعد الالتصاق .

(الطعن رقم ١٩٢ لسنة ٤١ ق - جلسة ٢٣/١٢/١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٦٥٩)

المنشآت التى يقيمها مشتري الأرض بعقد غير مسجل . عدم انتقال ملكيتها اليه إلا بالتسجيل . بقاء ملكية المنشآت للبائع بحكم الإلتصاق . انتقال ملكيتها للمشتري الثانى من البائع متى سبق الى شهر عقده . عدم جواز التنفيذ على البناء الذى أقامه المشتري الأول .

م ٩٢٢

أقام المشرع فى الفقرة الأولى من المادة ٩٢٢ من القانون المدنى قرينة مفادها أن ما يوجد على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت يعتبر من عمل صاحب الأرض ومملوكا له ، وأجاز فى فقرتها الثانية للأجنبى أن يقيم الدليل على انه هو الذى أقام المنشآت على نفقته أو أن هناك اتفاقا بينه وبين صاحب الأرض يخوله اقامة المنشآت وتملكها ، بيد انه اذا كان سند تخويله اقامة المنشآت هو عقد البيع فان ملكيتها لا تنتقل الى المشتري البانى بمجرد ابرام عقد البيع وانما بشهره ، ذلك ان البيع غير المشهر وان كان يلزم البائع بتسليم المبيع مما يترتب عليه ان تكون المشتري حيازته والانتفاع به . الا أنه لا يترتب عليه تملك المشتري لما يقيمه على الأرض المبيعة ، لان حق القوار حرق عيني من قبيل الملكية لا ينشأ ولا ينتقل وفقا لحكم المادة التاسعة من قانون الشهر العقارى إلا بشهر سنده ، أما قبل ذلك فإن ملكية المنشآت تكون للبائع بحكم الالتصاق ، فاذا باع الأرض لمشتري ثان سبق الى شهر عقده تملك هذا الأخير البناء بالالتصاق .

(الطعن رقم ٨٠ لسنة ٤٥ق - جلسة ١٩٧٩/١/٢٤ من ٣٠ ص ٣٥٧ )

ملكية البناء تطبيقا لقواعد الالتصاق . لا تؤول إلا لمن يملك الأرض المقام عليها . المشتري للأرض بعقد لم يسجل . ليس له طلب أعمال قواعد الالتصاق بشأن المباني التى يحدتها الغير فيها .

أحكام الالتصاق بالعقار أوردها المشرع فى القانون المدنى بالفصل الثانى - المنظم لأسباب كسب الملكية - من الباب الأول للكتاب الثالث ، فاعتبره سببا مستقلا قائما بذاته من الأسباب القانونية للملكية ، وهو سبب يرتكز فى الأصل على قاعدة ان مالك الشئ الأصلى هو الذى يملك الشئ التابع ، فملكية الأرض يستتبعها ما يقام على هذه الأرض من مباني بحكم الالتصاق ، وبالتالي فان ملكية البناء تطبيقا لقواعد الالتصاق لا تؤول الا لمن يملك الأرض المقام عليها ، وهذا الأمر هو ما أفصحت عنه المواد ٩٢٢ ، ٩٢٤ ، ٩٢٥ من القانون من النص بلفظ صريح على ان ما يقوم من بناء يكون لصاحب الأرض ، ومن ثم فان طلب تسليم البناء المشيد

م ٩٢٢

على أرض لا يملكها الباني استنادا الى قواعد الالتصاق لا يصح ابدائه الا من خوله القانون حق تملكه وهو صاحب الارض اى مالكيها ، ولما كان حق ملكية العقار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا ينتقل فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير الا بالتسجيل ، فلا تنتقل الملكية لمشتري لم يسجل عقد البيع الصادر اليه ، ولا يسوغ له ترتيبا على ذلك طلب اعمال قواعد الالتصاق بشأن المباني التى يحدثها الغير فى الأرض التى اشتراها بعقد غير مسجل .

(الطعن رقم ٣٥٤ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/١/٢٨ س ٣٢ ص ٣٦٧)

ملكية صاحب الأرض لما عليها وما تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى مادة ٩٢٢ مدنى . قرينة قانونية قابلة لإثبات العكس . عدم جواز التحدى بقواعد الالتصاق عند وجود اتفاق يخالفها .

مؤدى النص فى المادة ٩٢٢ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع وضع فى الفقرة الأولى منه قرينة قانونية تقضى بأن كل ما يوجد على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وانه هو الذى أنشأها على نفقته فيكون مملوكا له ، إلا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس فأجازت الفقرة الثانية للأجنبى أن يقيم الدليل على انه هو الذى أقام هذه المنشآت على نفقته دون سابق اتفاق مع صاحب الارض ، فاذا نجح فى اثبات ذلك تملك صاحب الأرض المنشآت بالالتصاق مقابل ان يعرض الباني وفقا للأحكام التى أوردها المشرع فى هذا الخصوص ، كما يجوز للأجنبى ان يثبت ان هناك اتفاقا بينه وبين صاحب الأرض يخوله الحق فى اقامة المنشآت وتملكها، وفى هذه الحالة يجب اعمال هذا الاتفاق ويمتنع التحدى بقواعد الالتصاق.

(الطعن رقم ٣٥٤ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/١/٢٨ س ٣٢ ص ٣٦٧)



م ٩٢٢

ملكية صاحب الأرض . نطاقها . تخويله آخر تملك ما يقيمه من منشآت عليها . أثره . انفصال ملكيتها عن ملكية الأرض . عدم الإتفاق على مصير المنشآت . مؤداه . لصاحب المنشآت - مالم يطلب نزعها - الرجوع على المالك بإحدى القيمتين إعمالا لحكم المادة ٩٢٥ مدنى .

مؤدى المادتين ٩٢٢ ، ٩٢٦ يدل على أن ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها ما لم يكن مالك الأرض خول آخر تملك ما يقيمه من منشآت على هذه الأرض فتفصل ملكية المنشآت عن ملكية الأرض . ولا شأن لهذه الحالة بأحكام الالتصاق أما اذا أقام شخص منشآت على أرض غير مملوكة له بترخيص من مالكة دون ان يتفق فى هذا الترخيص على مصير المنشآت فان صاحب الأرض يملكها بالالتصاق ولا يكون لمن أقامها - مالم يطلب نزعها سوى أن يرجع على المالك بإحدى القيمتين المنصوص عليهما فى المادة ٩٢٥ من القانون المدنى . لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد أقام دعواه بطلب ملكية البناء استنادا الى مجرد تصريح مالكة الأرض له بإقامته دون الادعاء بحصول اتفاق على تملكه له . فان الحكم المطعون فيه اذ طبق على الدعوى حكم المادتين ٩٢٥ ، ٩٢٦ من القانون المدنى وانتهى الى عدم ملكية الطاعن لهذا البناء فانه يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ١٢٦٥ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٢/٢/١٨ ص ٣٣ (٢٦١)

الإلتصاق . ماهيته . إقامة مستأجر الأرض الفضاء مبان عليها بتصريح من المؤجرة . أثره . إكتساب المؤجر ملكية المبانى منذ الإنشاء والإلتصاق . الإتفاق على أن المبانى لا تؤول للمؤجر إلا عند إنتهاء عقد الإيجار لا يحد من أن يكرث عجره إرجاء تسليم المبانى .

الالتصاق - طبقا لما تقضى به القواعد العامة - واقعة يرتب القانون عليها مركزا قانونيا هو اكتساب صاحب الأرض ملكية ما يقام عليها من

م ٩٢٢

مبان وغراس ما لم يتفق على خلاف ذلك ، ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن عقد ايجار الأرض القضاء قد صرح فيه للمستأجر إقامة مبان عليها تؤول ملكيتها للمؤجر ، وهو لا يعدو ان يكون ترديدا للقواعد العامة والتزاما بنحكمها ، فان مؤدى ذلك ان المؤجر يكتسب ما أحدثه المستأجر من مبان منذ انشائها والتصاقها بالأرض المؤجرة ، ويكون الاتفاق على تعليق أيلولة المبانى على انتهاء العقد مجرد ارجاء لتسليمها دون تعليق اكتساب المؤجر للملكية التى تحققت منذ الانشاء والتصاق .

(الطعن رقم ٤٧٥ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٢/٥/٢٧ ص ٣٣ (٥٩٣)

ملكية الأرض تستتبع ملكية ما يقام عليها من مبان بحكم الالتصاق مقابل تعويض من اقامها .

الأصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان ملكية الأرض تستتبع ملكية ما يقام عليها من مبان بحكم الالتصاق مقابل تعويض من اقامها وفقا للأحكام التى أوردها المشرع فى هذا الخصوص .

(الطعن رقم ٨٠٣ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٢/١٦ ص ٣٤ (٤٨٢)

ملكية صاحب الأرض لما عليها وما تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى، م ٩٢١ مدنى : قرينة قانونية قابلة لإثبات العكس. عدم جواز التحدى بقواعد الالتصاق عند وجود إتفاق يخالفها .

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٩٢٢ من القانون المدنى على أن كل ما على الأرض وتحتها من بناء أو أغراض أو منشآت أخرى . يعتبر من عمل صاحب الأرض إقامة على نفقته ويكون مملوكا له . يدل على أن المشرع قد وضع قرينة قانونية تقضى بأن مالك الأرض بحسب الأصل يعتبر مالكا لما فوقها وما تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى ، فلا يطالب مالك الأرض باقامة الدليل على ملكيته للمنشآت . وتستند هذه القرينة القانونية الى مبدأ عام تقرره المادة ٨٠٣/٢ من القانون المدنى ، فان ملكية

م ٩٢٢

الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها الى الحد المفيد فى التمتع بها علوا أو عمقا . إلا ان تلك القرينة القانونية تقبل اثبات العكس ، اذ نصت الفقرة الثانية من المادة ٩٢٢ سالفه الذكر على انه ويجوز مع ذلك ان يقام الدليل على أن أجنبيا أقام هذه المنشآت على نفقته ، كما يجوز ان يقام الدليل على أن مالك الأرض قد خول اجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق فى اقامة هذه المنشآت وتملكها ، كأن يكون هناك اتفاق بين صاحب الأرض والغير يجيز للأخير تملك المنشآت التى يقيمها على الأرض . وفى هذه الحالة لا يكون هناك محال لاعمال حكم الالتصاق كسبب لكسب الملكية ، وتبقى ملكية الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها من منشآت ، وهو ما أجازته المادة ٣/٨٠٣ من القانون المدنى . لما كان ذلك ، وكان الثابت من عقود الايجار الصادرة من المطعون ضدهم الثلاثة الأول للطاعنة والمستأجرين السابقين لها انهم قد صرحوا لهؤلاء المستأجرين باقامة مباني عليها تكون مملوكة لهم ، ولهم حق ازالتها والاستيلاء عليها ، كما ثبت من عقود الايجار من الباطن الصادرة من الطاعنة لشركة مصر للبتروك انها تملك تلك المنشآت ، فانه لا محل للتحدى باحكام الالتصاق . ولا يعيب الحكم اغفاله تطبيقها .

(الطعن ٦٣٥ ، ٦٤٠ لسنة ٥٤ق - جلسة ٢٧/١٢/١٩٨٤ من ٣٥ ص ٢٢٨١)

النص فى المادة ٩٢٢ من القانون المدنى يدل على انه يجوز للأجنبى اقامة الدليل على انه أقام ما على الأرض من منشآت على نفقته وتملكها بعد أن خوله مالك الأرض الحق فى اقامتها فإذا تمسك من أقام تلك المنشآت بأن المالك خوله إقامتها على نفقته وتملكها وطلب تمكينه من اثبات ذلك بشهادة الشهود وخلت أوراق الدعوى مما يحول دون ذلك أو يكفى لتكوين عقيدة المحكمة فى شأنه بما يغنى عن إجراء التحقيق وجب على المحكمة ان تجيب هذا الطلب فإذا لم تعرض له كان حكمها مشوبا بالقصور والإخلال بحق الدفاع .

(الطعن رقم ٢٣٧٧ لسنة ٥١ق - جلسة ٢٨/٢/١٩٩١ من ٤٢ ص ٦٣٠)



م ٩٢٢

مفاد نص المادة ٩٢٢ من القانون المدني ان المشرع وضع فى الفقرة الأولى من النص السالف قرينة قانونية تقضى بأن كل ما يوجد على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وانه الذى انشأه على نفقته فيكون مملوكا له . وهذه القرينة قابلة لاثبات العكس فأجازت الفقرة الثانية للأجنبى ان يقيم الدليل على أنه هو الذى أقام هذه المنشآت على نفقته دون سابق اتفاق مع صاحب الأرض ، فإذا نجح فى إثبات ذلك صاحب الأرض المنشآت بالاتصاق مقابل ان يعرض صاحبها وفقا للأحكام التى أوردها المشرع فى هذا الخصوص كما يجوز للأجنبى ان يثبت ان هناك اتفاقا بينه وبين صاحب الأرض على ان يملك الأجنبى منشآت المقامة من قبل بأى تصرف ناقل للملكية وكذلك يستطيع الأجنبى ان يثبت ان هناك اتفاقا بينه وبين صاحب الأرض يخوله الحق فى إقامة منشآت وتملكها وفى الحالتين الأخيرتين حيث يوجد اتفاق على مصير المنشآت فإنه يجب إعمال هذا الاتفاق ويمتنع التحدى بقواعد الاتصاق ، وكان لا يكفى طبقا لقواعد الاتصاق المشار إليها حتى يملك الطاعن هذه المباني المقامة على أرض المطعون عليها الثانية بمجرد اثبات انه أقامها على نفقته اذ مقتضى هذه الحالة ان تصبح المطعون عليها الثانية المالكة للأرض هى المالكة للمباني بالاتصاق مقابل تعويض الطاعن وذلك طبقا للحالة الأولى المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٩٢٢ من القانون المدنى - وانما يتعين وعلى ماسلف بيانه حتى يملك الطاعن هذه المباني ان يكون هناك اتفاق سابق بينه وبين المطعون عليها الثانية يخوله الحق فى إقامة المباني وتملكها .

(الطعن رقم ١٥١٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩١/٣/٢٤ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٥٦٢ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٠/٦/٢٧ لم ينشر بعد) (١)

الأصل ملكية صاحب الأرض لكل ما عليها من مبان - جواز تخويله الغير الحق فى إقامة منشآت عليها وتملكها بمقتضى

---

(١) راجع فى هذا قضاء النقض فى المواد المدنية للمستشار/ عبد المنعم الدسوقي ج ١ ص ٥٤٨ .



م ٩٢٢

تصرف قانونى ينطوى على الترخيص بالبناء م ٩٢٢ مدنى -  
عدم انتقال ملكية المنشآت الى البانى بمجرد صدور هذا الترخيص  
طالما لم يسجل . أساس ذلك .

لما كانت المادة ٩٢٢ من القانون المدنى بعد أن نصت فى فقرتها  
الأولى على أن ملكية صاحب الأرض لكل ما عليها من مبان أجازت الفقرة  
الثانية منها للأجنبى ان يقيم الدليل على انه أقام هذه المنشآت على نفقته  
أو أن مالك الأرض قد خوله ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله  
الحق فى اقامة هذه المنشآت وتملكها وإذا كان منذ هذا التحويل لا يكون إلا  
تصرفاً قانونياً فإن ملكية المنشآت لا تنتقل الى البانى بمجرد صدور  
الترخيص له بالبناء من مالك الأرض وإنما بتسجيل هذا الترخيص لأنه قبل  
ذلك لا يكون البانى مالكا لما يقيمه من مبان لأن حق القرار الذى يخوله  
الإرتكاز بنائه على تلك الأرض التى لا يملكها هو حق عينى لا ينشأ ولا  
ينتقل وفقا لحكم المادة التاسعة من قانون الشهر العقارى الصادر برقم ١١٤  
لسنة ١٩٤٦ الا بالتسجيل أما قبله فان ملكية المنشآت تكون لمالك الأرض  
بحكم الالتصاق وفقا للقانون .

(الطعن رقم ٤٧٥ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٥ لم ينشر بعد )

(١) يكون ملكاً خالصاً لصاحب الأرض ما يحدثه فيها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره، إذا لم يكن ممكناً نزع هذه المواد دون أن يلحق هذه المنشآت ضرر جسيم. أو كان ممكناً نزعها ولكن لم ترفع الدعوى باستردادها خلال سنة من اليوم الذي يعلم فيه مالك المواد أنها اندمجت في هذه المنشآت.

(٢) فإذا تملك صاحب الأرض المواد، كان عليه أن يدفع قيمتها مع التعويض إن كان له وجه. أما إذا أُنسرد المواد صاحبها فإن نزعها يكون على نفقة صاحب الأرض.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٨٧ سوري و ٩٢٧ لبي و ١١١٨ عراقي و ٢١٤ لبناني من قانون الملكية العقارية و ٨٨١ كويتي و ١٢٦٨ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء:

طلب المالك إزالة المنشآت التي يقيمها الغير على نفقة من أقامها . وجوب رفع الدعوى قبل إنقضاء سنة من يوم علمه بإقامة المنشآت . م ١/٩١٤ مدني . لا يكفي مجرد إبداء الرغبة في الإزالة خلال الميعاد .

نصت الفقرة الأولى من المادة ٩٢٣ من القانون المدني على انه يكون ملكاً خالصاً لصاحب الأرض ما يحدثه فيه من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره إذا لم يكن ممكناً نزع هذه المواد

م ٩٢٣

دون ان يلحق هذه المنشآت ضرر جسيم أو كان ممكنا نزعها ولكن لم ترفع الدعوى باستردادها خلال سنة من اليوم الذى يعلم فيه مالك المواد انها اندمجت فى هذه المنشآت ... ، ونصت الفقرة الأولى من المادة ٩٢٤ من القانون المذكور على انه « اذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضا صاحب الأرض ، كان لهذا ان يطلب ازالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض ان كان له وجه ، وذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذى يعلم فيه باقامة المنشآت .. » وكلمة « يطلب » الواردة بهذا النص تؤدى ذات المعنى الوارد بنص المادة ٩٢٣ وهو « رفع الدعوى » . وقد عبر القانون المدنى فى العديد من نصوصه بكلمة « يطلب » قاصدا بعبارة المطالبة القضائية باعتبارها الوسيلة القانونية التى يلجأ بمقتضاها صاحب الحق الى القضاء ليعرض عليه ما يدعيه طالبا الحكم له به ، هذا الى أن صياغة عجز الفقرة الأولى من المادة ٩٢٤ بالجمع بين الحق فى طلب الازالة والحق فى طلب التعويض خلال ميعاد السنة تؤكد المراد بمعنى « الطلب » وهو « رفع الدعوى » ، وإلا جاز القول بأنه يكفى مجرد ابداء الرغبة بأى طريق فى طلب التعويض خلال سنة دون حاجة للالتجاء الى القضاء فى هذا الميعاد وهو مالايسوغ ، وعلى ذلك فلا يعتبر الميعاد مرعيا ، الا برفع طلب الازالة الى القضاء ، وإلا سقط الحق فيه .

(الطعن رقم ١٢٣٦ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٧/٥/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٢٦٥)

لئن نصت الفقرة الأولى من المادة ٩٢٣ من التقنين المدنى على أن « يكون ملكا خالصا لصاحب الأرض ما يحدثه فيها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره اذا لم يكن ممكنا نزع هذه المواد دون ان يلحق هذه المنشآت ضرر جسيم أو كان ممكنا نزعها ولكن لم ترفع الدعوى باستردادها خلال سنة من اليوم الذى يعلم فيه مالك المواد انها اندمجت فى هذه المنشآت .. » ونصت الفقرة الأولى من المادة ٩٢٤ من ذات التقنين على انه « اذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم انها مملوكة لغيره دون رضا صاحب الأرض كان لهذا أن يطلب ازالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض ان كان له وجه وذلك فى ميعاد

م ٩٢٣

سنة من اليوم الذى يعلم فيه باقامة المنشآت .. ، إلا ان كلمة « يطلب » الواردة بهذا النص تؤدي ذات المعنى الوارد بنص المادة ٩٢٣ وهو ( رفع الدعوى ) وقد عبر التقنين المدنى فى الجديد من نصوصه بكلمة ( يطلب ) قاصدا بها المطالبة القضائية باعتبارها الوسيلة القانونية التى يلجأ بمقتضاها صاحب الحق الى القضاء ليعرض عليه ما يدعيه طالبا الحكم له به ، هذا الى أن صياغة عجز الفقرة الأولى من المادة ٩٢٤ بالجمع بين الحق فى طلب الازالة والحق فى طلب التعويض خلال ميعاد السنة تؤكد المراد بمعنى (الطلب) وهو ( رفع الدعوى ) وإلا جاز القول بأنه يكفى مجرد ابداء الرغبة بأى طريق فى طلب التعويض خلال سنة دون حاجة للإلتجاء الى القضاء فى هذا الميعاد وهو ما لا يسوغ ، وعلى ذلك فلا يعتبر الميعاد مرعيا الا برفع طلب الازالة الى القضاء والا سقط الحق فيه ، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه لأسبابه قد خالف هذا النظر بتفسيره كلمة ( يطلب ) الواردة فى المادة ٩٢٤ من التقنين المدنى بأنها تعنى مجرد الرغبة فى الإزالة ولو بشكوى تقدم الى النيابة العامة فانه يكون قد انحرف عن المعنى الذى تؤديه هذه الكلمة ، ويكون بالتالى اذ رفض على هذا الأساس دفاع الطاعنة بسقوط حق المطعون عليه فى طلب الازالة قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٥٣٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٥/٥/١٦) (١)

---

(١) المرجع السابق ص ٥٤٣ .



(١) اذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضا صاحب الأرض ، كان لهذا أن يطلب ازالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض ان كان له وجه ، وذلك في ميعاد سنة من اليوم الذي يعلم فيه باقامة المنشآت أو أن يطلب استبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة الازالة ، أو دفع مبلغ يساوى ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت .

(٢) ويجوز لمن أقام المنشآت ان يطلب نزعها ان كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً، الا اذا اختار صاحب الأرض ان يستبقى المنشآت طبقاً لأحكام الفقرة السابقة .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٨٨ سورى و ٩٢٨ لىبى و ١١١٩ عراقى و ٢١٥ لبنانى من قانون الملكية العقارية و ٨٨٢ كويتى و ١٢٦٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### أحكام القضاء:

مجال تطبيق الفقرة الرابعة من المادة ٦٥ مدنى .

ان تطبيق الفقرة الرابعة من المادة ٦٥ من القانون المدنى انما يكون فى حالة رفع يد البانى عن الأرض التى بنى فيها على زعم انها ملكه بحكم يقرر حسن نيته ، ولكنها لا تطبق اذا كان رفع يده بحكم قرر انه حين بنى كان سئ النية .

(الطعن رقم ١٣٤ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٣/٢٩)

م ٩٢٤

الحق المنصوص عليه في المادة ٦٥ مدني قديم مخول  
لصاحب الأرض لا للباني.

ان مانص عليه في المادة ٦٥ من القانون المدني القديم في صدد  
البناء بحسن نية في أرض الغير من حق الاختيار بين دفع قيمة البناء  
مستحق الهدم وبين دفع مبلغ مساو لما زاد في قيمة الأرض بسبب ما حدث  
بها انما هو مخول لصاحب الأرض لا للباني .

(الطعن رقم ٣٩ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/١/١٩)

وجوب الأخذ بأحكام عقد الاتفاق المبرم بين الحارس على  
الوقف وبين المستأجر متى كان صريحا في التزام الحراسة بدفع  
جميع ما صرف في الانشاء والتجديد بالوقف حسب تقدير الخبير  
وقت انشائها دون نظر الى مازاد في قيمة الأرض ولا الى ارتفاع  
الأسعار وقت رفع الدعوى .

اذا كان عقد الاتفاق المبرم بين الحارس على الوقف وبين المستأجر  
صريحا في أن الحراسة ملزمة بدفع جميع المصاريف التي صرفت في الانشاء  
والتجديد بالوقف حسب تقديرها بواسطة خبير في وقت انشائها فانه  
يكون من المتعين على المحكمة ان تأخذ بأحكام هذا العقد دون نظر الى  
مازاد في قيمة الأرض ولا الى ارتفاع أسعار المهمات والأدوات وقت رفع  
الدعوى اذ العقد قانون التعاقدين .

(الطعن رقم ٣٩ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/١/١٩)

المادة ٦٥ من القانون المدني الملغى انما تنطبق على المنشآت  
التي يقصد بانشائها بقاؤها على وجه الدوام .

لا ينطبق حكم المادة ٦٥ من القانون المدني الملغى الا على المنشآت  
التي يقصد بانشائها بقاؤها على وجه الدوام سواء كانت بناء أو غراسا

م ٩٢٤

ومن ثم فلا مجال لأعمال حكمها على المحاصيل الزراعية الدورية لما لها من نهاية معلومة .

(الطعن رقم ٢٥ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٥/٢ ص ١٤ ص ٦٣٨)

حكم اقامة البناء بسوء نية في أرض الغير .

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أثبت سوء نية الطاعنين في اقامة المباني وطبق على واقعة النزاع المادة ٦٥ من القانون المدني القديم ، وكان المشروع قد خول مالك الأرض - وفقا لأحكام الالتصاق المنصوص عليها في تلك المادة - الحق في تملك البناء الذي يقيمه الغير في أرضه دون رضاه وقضى بأن للمالك الخيار بين طلب ابقاء البناء وطلب ازالته على نفقة من أقامه . وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر ، وقضى بناء على طلب ملاك الأرض - المطعون عليهم بإزالة المباني التي أقامها الطاعنون في أرضهم ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون .

(الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٥/٨ ص ٢٤ ص ٧١٧)

استقلال محكمة الموضوع بتقدير حسن نية الباني في أرض الغير وسوء نيته متى أقام قضاءه على أسباب سائغة .

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أطرح دفاع الطاعن بحسن نيته في جميع الصور وانتهى الى أنه قد قام عامدا بهدم عقار المطعون ضدها دون مسوغ وأقام بناءه على أرض ذلك العقار المملوكة لغيره ، ودل سائغا على علم الطاعن باقامة البناء على ملك الغير وسوء نيته فيما أقدم عليه ، وكان أمر العلم باقامة البناء وثبت حسن نية من اقامة أو سوء نيته بما تستقل به محكمة الموضوع بلا معقب عليها من محكمة النقض مادامت قد أقامت قضاءها فيه على أسباب سائغة تكفي لحمله فان النعي على الحكم المطعون بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه يكون في غير محله .

(الطعن رقم ٢٩٧ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/٩ ص ٢٥ ص ١٣٧٣)

م ٩٢٤

ميعاد السنة المنصوص عليه في المادة ٩٢٤ / ١ مدنى . بدء سريانه من اليوم الذى يعلم فيه صاحب الأرض باقامة المنشآت وشخص من أقامها . القضاء بسقوط الحق فى طلب الإزالة بفوات سنة من تاريخ العلم باقامة المنشآت ، إغفال بحث تاريخ العلم بشخص من أقامها .

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٩٢٤ من القانون المدنى على أنه « اذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضا صاحب الأرض ، كان لهذا ان يطلب ازالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض ان كان له وجه ، وذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذى يعلم فيه باقامة المنشآت ، يفيد ان لصاحب الأرض ان يطلب خلال سنة ازالة المنشآت المقامة على أرضه على نفقة من أقامها ، فاذا سكنت ولم يطلب الازالة سقط حقه فى طلبها ، ولازم ذلك ان يكون عالما بشخص من أقامها حتى يتسنى له من بعد ذلك ان يوجه اليه طلب ازالتها على نفقته على نحو ما صرح به صدر النص لأن العلم باقامة المنشآت لا يقتضى حتما وبطريق اللزوم العلم بمن أقامها ، ومن ثم فان ميعاد السنة الذى يتعين طلب الازالة خلاله لا يبدأ الا من اليوم الذى يعلم فيه صاحب الأرض باقامة المنشآت وشخص من أقامها . اذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد اعتد بتاريخ علم الطاعنة باقامة المنشآت وأجرى ميعاد السنة منه ورتب على ذلك قضاءه بسقوط حقها فى طلب الازالة دون ان يعنى ببحث تاريخ علمها باقامة المطعون ضده الثانى للمنشآت، وهو ما قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور فى التسبيب .

(الـ من رقم ٢٠٧ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٠٧٥ / ٢ / ٣ س ٢٦ ص ٣١٩ )

المنشآت التى يقيمها الشخص على أرض الغير بسوء نية، لمالك الأرض وحده دون غيره حق طلب ازالتها . م ٩٢٤ / ١ مدنى . القضاء لمشتري الأرض بعقد لم يسجل بازالة تلك المنشآت خطأ فى القانون .

(الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦ / ١ / ١٣ س ٢٧ ص ١٩٧)



م ٩٢٤

اقامة الحائز منشآت على أرض مملوكة لغيره ، حسن النية مفترض في الباني . على المالك اثبات سوء نيته . المقصود بحسن النية وسوء النية .  
المادتان ٩٢٤ و ٩٢٥ مدني .

(الطعن رقم ١٩ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦/٢/١٧ من ٢٧ ص ٤٥٣)

اقامة المشتري مبان على الأرض المبيعة ، فسخ عقد البيع بسبب راجع اليه . أثره . اعتباره بسوء نية في حكم المادة ٩٢٤ مدني ، وجوب تقديم البائع طلب الازالة خلال سنة من تاريخ الحكم النهائي بالفسخ أو من تاريخ علمه باقامتها اذا كان العلم بعد الفسخ .

(الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٧/١٢/١٥ من ٢٨ ص ١٨٢١ )

طلب المالك ازالة المنشآت التي يقيمها الغير على نفقة من أقامها وجوب رفع الدعوى قبل انقضاء سنة من يوم علمه باقامة المنشآت م . ١/٩٢٤ مدني . لا يكفي مجرد ابداء الرغبة في الازالة خلال الميعاد .

(الطعن رقم ١٢٣٦ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٧٨/٥/١٧ من ٢٩ ص ١٢٦٥)

من المقرر قانونا بالمادة ٩٢٤ وما بعدها من القانون المدني ان صاحب الأرض يمتلك بالالتصاق ما يقيمه غيره عليها أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى ما لم يوجد اتفاق بغير ذلك أو يقضى بازالتها في الأحوال التي يجيزها ، ومن أقام هذه المنشآت أو صاحب المواد هو وشأنه في المطالبة بالمقابل الذي يستحقه عنها لا من صاحب الأرض . كون حكم محكمة أول درجة الصادر بتاريخ ١٩٦٣/٦/٢٤ قد خلص بأسباب سائغة الى عدم تملك الطاعن أرض النزاع بالتقادم لعدم ثبوت انه كان له وضع يد متوافر الأركان القانونية على هذه الأرض حتى سنة ١٩٥٦ وعدم اكتمال مدة التقادم اللازمة لكسب الملكية له بعد ذلك حتى قيام النزاع . ثم خلص الحكم الصادر بتاريخ ١٩٧١/١٢/١١ الى ثبوت الملكية لمورث المطعون ضدهم الأربعة الأول بعقدي شرائه المسجلين على ما سلف بيانه في الرد على السببين الأولين فانه يكون قد تملك ما أقامه الطاعن على هذه

م ٩٢٤

الأرض من مبان طبقا لقواعد الالتصاق فيحق له - ولورثته من بعده - استلامها . وإذا قضى حكم محكمة أول درجة المؤيد بالحكم المطعون فيه للمطعون ضدهم الأربعة الأول بالتسليم فانه لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٣٥٢ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٨٣/١١/٣)

مؤدى ما نصت عليه المادة ١/٩٢٤ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحق الذى قرره المشرع فى طلب إزالة المنشآت التى يقيمها الشخص على أرض الغير بسوء نية ، إنما هو رخصة ناشئة عن حق الملكية ذاته ، وقد خولها القانون لصاحب الأرض بوصفه مالكا وليس لغيره الحق فى استعمالها .

(الطعن رقم ٩٢٠ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/١١/٢٠)

أن مالك الشئ الأصلى هو الذى يملك الشئ التابع ، فملكية الأرض يستتبعها ما يقام على هذه الأرض من مبان بحكم الالتصاق ، وبالتالي فإن ملكية البناء تطبيقا لقواعد الالتصاق لا تؤول إلا لمن يملك الأرض المقام عليها ، وهذا الأمر هو ما أفصحت عنه المواد ٩٢٣ ، ٩٢٤ ، ٩٢٥ من القانون المدنى من النص بلفظ صريح على أن ما يقوم من بناء يكون لصاحب الأرض حتى لو تم ذلك برضائه وموافقته أو كان ترخيص البناء باسم من أقامه ، وأن حسن نية البانى فى أرض لا يملكها ليس له من أثر فى تملك البناء أو الأرض التى أقيم عليها ، وإنما ينحصر أثره فى منع صاحب الأرض من طلب الإزالة تطبيقا للمادة ٩٢٤ من القانون المدنى وتخويل الباقي حقا فى طلب التعويض وفقا للضوابط الواردة بنص المادة ٩٢٥ من هذا القانون .

(الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٨٦/٤/٢٠)

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٩٢٤ من القانون المدنى على انه . إذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضا صاحب الأرض كان لهذا ان يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها

م ٩٢٤

مع التعويض إن كان له وجه وذلك في ميعاد سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت « يفيد ان لصاحب الأرض ان يطلب خلال سنة إزالة المنشآت القائمة على أرضه على نفقة من أقامها فإذا سكت ولم يطلب الإزالة سقط حقه في طلبها ، كما يفيد ان كلمة « يطلب » الواردة فيه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تؤدي ذات المعنى الوارد بنص المادة ٩٢٣ وهو رفع الدعوى ، وإذا كان من المقرر في حساب المواعيد إنه اذا كان الميعاد مقدرا بالأيام أو بالشهور أو بالسنين فلا يحسب منه يوم حدوث الأمر المعتبر في نظر القانون مجريا للميعاد ويبدأ الميعاد من نهاية ذلك اليوم وينتهي بنهاية اليوم المماثل له في الشهر الذي ينتهى فيه الميعاد، وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه انه اعتد بيوم ١٩٧٨/١/٣٠ - تاريخ تحرير المحضر ١١٧٨ لسنة ١٩٧٨ ادارى الخانكة - في إثبات علم المطعون ضده باقامة المنشآت وشخص من أقامها ، وأن صحيفة الدعوى أودعت بتاريخ ١٩٧٩/٢/١ في حين ان ميعاد السنة الذي يتعين طلب الإزالة خلاله ينتهى في ١٩٧٩/١/٣٠ فإن طلب الإزالة يكون قد رفع بعد الميعاد ، ويكون الدفع المبدى من الطاعن بسقوط الحق فيه في محله.

( الطعن رقم ٢٣٩٤ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٨/٦/١٤ ) (١)

لما كان نص المادة ١/٩٢٤ من القانون المدنى يدل - وفقا لما صرحت به في صدرها - على ان الحق الذي يقرره المشرع في طلب ازالة المنشآت التى يقيمها الشخص على أرض الغير بسوء نية انما هو رخصة ناشئة عن حق الملكية ذاته ، وقد خولها القانون لصاحب الأرض بوصفه مالكا وليس لغيره الحق فى استعمالها ، وكانت ملكية العقار لا تنتقل فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير الا بالتسجيل فلا تنتقل الملكية لمسر لم يسجل عقد البيع الصادر اليه .

(الطعن رقم ١٣٣٩ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٠/٥/١٣ لم ينشر بعد)

(١) راجع فى هذا قضاء النقض فى المواد المدنية للمستشار/ عبد النعم الدسوقي

ج ١ ص ٥٤٨ .



م ٩٢٤

إستقلال محكمة الموضوع بتقدير حسن نية الباني في أرض الغير أو سوء نيته متى أقامت قضاؤها على أسباب سائغة .

المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن أمر العلم بإقامة البناء على ملك الغير وثبوت حسن نية من أقامه أو سوء نيته مما تستقل به محكمة الموضوع بلا معقب عليها من محكمة النقض مادامت قد أقامت قضاؤها فيه على أسباب سائغة تكفي لحمله .

( الطعن رقم ١٣٢٣ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/٣/٣٠ من ٤٥ ص ٥٨٤ )

النص في الفقرة الأولى من المادة ٩٢٤ من القانون المدني على أن « إذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضا صاحب الأرض ، كان لهذا أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه ، وذلك في ميعاد سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت ، أو أن يطلب استبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة ، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت ، - مفاده أن تملك صاحب الأرض للمنشآت التي يطلب استبقاؤها بالاتصاق يكون مقابل تعويض صاحبها بأقل القيمتين المشار إليهما في النص وهما : قيمة المنشآت مستحقة الإزالة أى قيمة الانقراض بعد استئزال تكاليف الهدم ، أو الفرق بين ثمن الأرض خالية من المنشآت و ثمنها بعد إقامة المنشآت عليها باعتبار أن فرق الثمن هو ما زاد في ثمن الأرض ، ولا مراء في أن التعويض في هذه الحالة وإن كان مصدره القانون ، إلا أنه يمثل قيمة ما أثرى به صاحب الأرض بسبب إقامة المنشآت ، وهو بهذه الصفة منبت الصلة بقواعد تقدير قيمة الدعوى المنصوص عليها في المادة ٣٧ من قانون المرافعات والتي تهدف إلى وضع معيار لتحدد الاختصاص التقييمي لحاكم الدرجة الأولى ، ولتأني قابلية هذه الأحكام المطعون فيها .

( الطعن ٣٣٨ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٤ لم ينشر بعد )



(١) إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة السابقة يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها ، فلا يكون لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة ، وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو أن يدفع مبلغا يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت ، هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها .

(٢) إلا أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حداً من الحجم يرهق صاحب الأرض أن يؤدي ما هو مستحق عنها ، كان له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل .

#### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٨٩ سوري و ٩٢٩ لبي و ١١٢٠ عراقي و ٢١٦ لبناني من قانون الملكية العقارية و ٨٨٣ كويتي و ١٢٧٠ من قانون المعاملات المدنية لقولة الإمارات العربية المتحدة .

#### أحكام القضاء :

عدم انتقال ملكية المنشآت إلى المشتري الباني إلا بتسجيل سند . قبل التسجيل تكون ملكيتها للبائع بحكم الإلتصاف . ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها . المادتان ٩٢٢ و ٩٢٥ مدني والمادة ٩٥ من قانون الشهر العقاري .

أنه وإن كانت الفقرة الثانية من المادة ٩٢٢ من القانون المدني قد أجازت نقص القرينة التي تقيمها الفقرة الأولى على ملكية مالك الأرض

م ٩٢٥

لكل ما عليها من مبان ، بأن يقيم الأجنبي الدليل على أنه قد أقام هذه المنشآت على نفقته أو أن مالك الأرض قد خوله ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وتملكها إلا أنه إذا كان سند هذا التحويل هو عقد بيع فإن ملكية المنشآت لا تنتقل إلى المشتري الباني بمجرد صدور الترخيص له بالبناء من مالك الأرض وإنما بتسجيل عقد البيع لأن عقد البيع غير المسجل وأن كان يلزم البائع بتسليم المبيع مما يترتب عليه أن تكون للمشتري حيازة المبيع والانتفاع به إلا أن هذا العقد غير المسجل لا يترتب عليه تملك المشتري لما يقيمه من مبان على الأرض المبيعة لأن حق القرار حق عيني من قبيل الملكية فلا ينشأ ولا ينتقل وفقا لحكم المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري إلا بالتسجيل : أما قبل تسجيل سند المشتري الباني فإن ملكية المنشآت تكون للبائع بحكم الالتصاق مقابل أن يدفع للمشتري أقل القيمتين قيمة المواد وأجرة العمل أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب المنشآت ، وذلك ما لم يطلب صاحب المنشآت نزاعها ، وهذا ما تنص عليه المادة ٩٢٥ من القانون المدني ، ومن ثم فإن كل ما للمشتري الباني الذي لم يسجل عقده إذا لم يختار نزاع المنشآت ، هو أن يطالب صاحب الأرض بما هو مستحق له طبقا لتلك المادة وأن يتخذ في سبيل إجباره على أدائه ما يخوله القانون للدائنين من وسائل لاستيفاء ديونهم .

( الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٦/١٩ من ٢٠ ص ١٠٠٦ )

أقام المشرع في الفقرة الأولى من المادة ٩٢٢ من القانون المدني قرينة مفادها أن ما يوجد على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت يعبر من عمل صاحب الأرض وملوكا له ، وأجاز في فقرتها الثانية للأجنبي أن يقيم الدليل على أنه هو الذي أقام المنشآت على نفقته أو أن هناك اتفاقا بينه وبين صاحب الأرض بخوله إقامة المنشآت وتملكها ، بيد أنه إذا كان سند تحويله إقامة المنشآت هو عقد البيع فإن ملكيتها لا تنتقل إلى المشتري الباني بمجرد إبرام عقد البيع وإنما بشهره ، ذلك أن البيع غير الشهر وإن كان يلزم البائع بتسليم المبيع مما يترتب عليه أن تكون

م ٩٢٥

للمشتري حيازته والانتفاع به . الا أنه لا يترتب عليه تملك المشتري لما يقيمه على الأرض المبيعة ، لان حق القرار حق عيني من قبيل الملكية لا ينشأ ولا ينتقل وفقا لحكم المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري إلا بشهر سنده ، أما قبل ذلك فإن ملكية المنشآت تكون للبائع بحكم الالتصاق ، فاذا باع الأرض لمشتري ثان سبق الى شهر عقده تملك هذا الأخير البناء بالالتصاق ، ويصبح كل ما للمشتري الأول الباني الذي لم يشهر عقده - اذا لم يختر نزع المنشآت بوصفه بانيا حسن النية - هو ان يطالب المشتري الثاني بأقل القيمتين قيمة المواد وأجرة العمل أو قيمة مازاد في ثمن الأرض بسبب البناء ، لما كان ذلك وكان سند المطعون ضده الثاني في اقامة البناء مشار النزاع هو عقد بيع غير مشهر صادر اليه من المطعون ضدها الثالثة وقد خلت الأوراق مما يفيد اشتماله على اتفاق طرفيه على تملك المطعون ضده الثاني لما يقيمه من مبان أو يحدد مصيرها ، مما ينبنى عليه تملك الشركة البائعة لها بحكم الالتصاق وانتقال ملكيتها الى المطعون ضده الأول تبعا للملكية الأرض مشتراه بموجب عقد البيع المشهر ، وبالتالي فلا يسوغ لدائني المطعون ضده الثاني التنفيذ على البناء لأنه لم يكن قط مملوكا له ، ولا يعدو العقد المبرم بينه وبين المطعون ضده الأول بشأن البناء - وإن سمياه عقد بيع - ان يكون اتفاقا على أداء ما يستحقه المطعون ضده الثاني قبل مالك الأرض إعمالا لحكم المادة ٩٢٥ من القانون المدني بوصفه بانيا حسن النية .

( الطعن رقم ٨٠ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٩/١/٢٤ ص ٣٠ ص ٣٥٧ )

م ٩٢٦ ، ٩٢٧

### مادة ٩٢٦

إذا أقام أجنبي منشآت بمواد من عنده بعد الحصول على ترخيص من مالك الأرض ، فلا يجوز لهذا المالك إذا لم يوجد اتفاق في شأن هذه المنشآت أن يطلب إزالتها . ويجب عليه إذا لم يطلب صاحب المنشآت نزعها أن يؤدي إليه إحدى القيمتين المنصوص عليهما في الفقرة الأولى من المادة السابقة.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٣٠ لیبی و ١١٢١ عراقی و ١٢٧١ من قانون المغاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

### مادة ٩٢٧

تسرى أحكام المادة ٩٨٢ في أداء التعويض المنصوص عليه في المواد الثلاث السابقة .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٣١ لیبی .

أحكام القضاء:

١- حسن النية أو سيئها - حقه في حبس الشيء الذي أنفق عليه ضرورات ضرورية أو نافعة حتى يستوفي ما هو مستحق له من تعويض .  
الحكم بتسليم العين المبيعة للمشتري إغفاله الرد على ما دفعت به البائعة من حقه في الحبس حتى تستوفي التعويض المستحق عن بناء إقامته في العين بعد البيع - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٨ / ١٢ / ١٩٧٣ ص ٢٤ (١٢٨٧)



إذا كان مالك الأرض وهو يقيم عليها بناء قد جار بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة ، جاز للمحكمة إذا رأت محلاً لذلك أن تجبر صاحب هذه الأرض على أن ينزل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء ، وذلك في نظير تعويض عادل .

#### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٣٢ لبي ٨٨٥ كويتي .

#### أحكام القضاء :

إقامة المالك بناء على أرضه وتجاوزه بحسن نية إلى جزء صغير من ملك جاره ، جواز إلزام الجار بالنزول عن ملكية هذا الجزء للباني مقابل تعويض عادل المادة ٩٢٨ مدني فإن أغفال الحكم الرد على ما تمسك به الباني في هذا الخصوص . قصور .

(الطعن رقم ٦١٥ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/٣١ س ٢٥ ص ١٥٦٢)

إقامة المالك بناء على أرضه . تجاوزه بحسن نية إلى جزء صغير من ملك جاره . جواز إلزام الجار بالنزول عن ملكية هذا الجزء للباني مقابل تعويض عادل . المادة ٩٢٨ مدني .

مؤدى نص المادة ٦٦٨ من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة وأفصحت عنه المذكرة الإيضاحية أنه إذا كان مالك الأرض وهو يقيم عليها بناء قد جاوزها إلى جزء صغير من الأرض مملوك للجار الملاصق وكانت هذه المجاوزة من الباني قد وقعت بحسن نية فإنه يجوز للقاضي استثناء من قواعد الالتصاق التي تقضى بتمليك هذا الجزء من البناء

لصاحب الأرض أن يجبره على أن ينزل للباني عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل ، لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا في دفاعهم أمام محكمة الإستئناف بإمتلاكهم الفناء موضوع النزاع بموجب عقود مسجلة ترتد الى العقد الصادر لهم بالمسجل رقم ..... لسنة ١٩٦٩ توثيق المنصورة وبوضع يدهم عليه المدة الطويلة المكسبة للملكية أو المقترون بحسن النية والسبب الصحيح وبأنهم كانوا حسنى النية حين أقاموا البناء وفتحوا المظلات وقاموا بإيداع ثمن الجزء المشغول بالبناء خزينة المحكمة بما يمتنع معه الحكم بالإزالة ، وأن المطعون ضدهم استندوا في ملكيتهم لهذا الفناء الى مجرد حكم تثبيت الملكية رقم ..... لسنة ١٩٣٨ مدنى بندر المنتسورة لم يسجل ولم يقترب بوضع اليد ولم يصدر فى مواجهة سلفهم ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتثبيت ملكية المطعون ضدهم للفناء وإزالة البناء وسد المظلات أخذا بتقارير الخبراء رغم تباين نتائجها فى شأن ملكية هذا الفناء مع ما أقر به مورث المطعون ضدهم فى الدعوى رقم ..... لسنة ١٩٣٨ مدنى بندر المنتسورة من انه مملوك له وللأسلف الأول للطاعنين بالإشتراك بينهما وأنه مخصص لمنفعة عقاريهما دون أن يضمن أسبابه ما يزيل هذا التباين أو يستجيب الى طلب الطاعنين إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ملكيتهم لهذا الفناء بالتقادم الطويل أو القصير المقترون بحسن النية والسبب الصحيح ، أو يعرض لما تمسكوا به بشأن حسن نيتهم فى إقامة المنشآت والمظلات مع انه دفاع جوهري من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب .

(الطعن ٤٣٣٤ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٨/٥/١٩٩٤ س ٤٥ ص ٨٦١)

م ٩٢٩ ، ٩٣٠

### مادة ٩٢٩

المنشآت الصغيرة كالاكشاك والخوانيت والمآوى التى تقام على أرض الغير دون ان يكون مقصودا بقاءها على الدوام ، تكون ملكا لمن أقامها .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٩٣٣ لىبى .

### مادة ٩٣٠

اذا أقام أجنبى منشآت بمواد مملوكة لغيره ، فليس لمالك المواد ان يطلب استردادها ، وانما يكون له أن يرجع بالتعويض على هذا الأجنبى ، كما له ان يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق فى ذمته من قيمة تلك المنشآت .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٩١ سورى و ٩٣٤ لىبى و ١١٢٢ عراقى و ٢١٨ لبنانى  
من قانون الملكية العقارية و ٨٨٦ كويتى و ١٢٧٢ من قانون  
المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

**الاتصاق بالنقول:**

إذا التصق منقولان للمالكين مختلفين بحيث لا يمكن فصلهما دون تلف ولم يكن هناك اتفاق بين المالكين قضت المحكمة في الأمر مسترشدة بقواعد العدالة ومراعية في ذلك الضرر الذي حدث وحالة الطرفين وحسن نية كل منهما .

**النصوص العربية المقابلة:**

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٩٣ سوري و ٩٣٥ لبي و ١١٢٥ عراقي و ٨٨٧ كويتي  
و ١٢٧٤ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية  
المتحدة.



## ٥ - العقد

### مادة ٩٣٢

تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول والعقار بالعقد، متى ورد على محل مملوك للمتصرف طبقاً للمادة ٢٠٤ وذلك مع مراعاة النصوص الآتية .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٩٤ سوري و ٩٣٦ لبي و ١١٢٦ عراقي و ٨٨٨ كويتي و ١٢٧٥ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

#### أحكام القضاء:

ملكية المنقول . إنتقالها الى المشتري بمجرد تمام البيع . بيع ثمار الحدائق ، واقع على منقول مآلاً . عقد الإيجار . أثره . إستحقاق المستأجر لمنفعة العين وثمراتها .

إذ كانت ملكية المنقول تنتقل الى المشتري بمجرد تمام البيع وكان بيع ثمار الحدائق واقع على منقول مآلاً وكان من آثار عقد الإيجار إستحقاق المستأجر لمنفعة العين المؤجرة - فيملك الثمرات خلال مدة العقد .

(الطعن رقم ٤٣٦ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/١٢/٨ ص ٣٢ ص ٢٢٤٦)

الحكم بإيقاع بيع العقار : لا تنتقل به الملكية إلا بتسجيله . المشتري لخصه أحد الشركاء بعقد مسجل قبل تسجيل حكم إيقاع البيع أو قبل التاريخ الذي يترد اليه أثر تسجيله . عدم إختصامه في اجراءات البيع . أثره . إنتقال الملكية لهذا المشتري ولو كان متواطئاً مع البائع . علة ذلك .

م ٩٣٢

الحكم بإيقاع بيع العقار لا تنتقل به الملكية سواء بالنسبة للراسى عليه المزداد أو بالنسبة للشركاء فى العقار أو بالنسبة الى الغير إلا بتسجيله، فإن من اشترى حصة أحد الشركاء بعقد مسجل قبل تسجيل حكم إيقاع البيع أو قبل التاريخ الذى يرتد اليه أثر تسجيله ولم يختصم فى إجراءات البيع لايحتاج بالحكم ولو كان البائع له مختصما فى الدعوى وتنتقل اليه هو ملكية الحصة التى اشتراها دون الراسى عليه المزداد ، ويكون له ان يطلب تثبيت ملكيته لهذه الحصة فى مواجهة المشتاعين ومن حكم بإيقاع البيع عليه ، حتى ولو كان المشتري الذى سبق الى تسجيل عقده متواطئا مع البائع على الإضرار بحقوق باقى الشركاء أو الراسى عليه المزداد ، لأن تواطئا مع البائع أو علمه بمسبق التصرف الى الغير لا يحول دون كسب ملكية المبيع بمقتضى عقده الذى بادر الى تسجيله فصح سندا لنقل الملكية اليه .

(الطعن رقم ١٩٢٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٤/١/١٩٨٢ س ٣٣ ص ١٦٩)

الملكية فى المواد العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة الى الغير إلا بالتسجيل القضاء ببطالان الحجز على عقار استيفاء لدين على البائع بعقد عرفى . خطأ .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مؤدى نص المادة التاسعة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ان الملكية فى المواد العقارية لا تنتقل - سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير - إلا بالتسجيل. وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة البائع ومن ثم وعملا بنص المادة ٢٣٤ من القانون المدنى يظل العقار المبيع باقيا ضمن أموال البائع الضامنة لالتزاماته ، وإذ خالف الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه ببطالان الحجز العقارى واعتباره كأن لم يكن على ما حصله من أن الثابت بعقد البيع العرفى ان المطعون ضده قد أوفى البائع له - مدين المصلحة الحاجزة - كامل ثمن العقار المحجوز عليه واستلم هذا العقار من بائعه فيكون له حق الانتفاع به من تاريخ إبرام العقد عملا بالمادة ٤٥٨ من القانون المدنى ولو لم يكن العقد مسجلا

م ٩٣٢

فيكون الحجز العقاري المتوقع على هذا العقار من المصلحة الحاجزة باطلا لأنه غير مملوك لمدينها ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الظعن رقم ٧٠٩ لسنة ٢٩ق - جلسة ١٩٨٣/٣/٢٤ ص ٣٤ (٧٤٢)

الملكية في بيع العقارات . عدم إنتقالها الى المشتري إلا بتسجيل عقده أو الحكم الصادر بصحته ونفاذه والتأشير بمنطوقه في هامش تسجيل صحيفة الدعوى . البناء الذي يقيمه مشتري الأرض بعقد غير مسجل . إنتقال ملكيته بالإلتصاق الى المشتري الآخر الذي سجل عقده .

من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان الملكية في بيع العقارات لا تنتقل الى المشتري إلا بتسجيل عقده أو الحكم الصادر بصحته ونفاذه والتأشير بمنطوقه في هامش تسجيل صحيفة الدعوى . وإذا كان الثابت ... أن مورث الطاعنة قد سجل سند شرائه للأرض المقام عليها البناء موضوع النزاع فتملكها - دون المطعون ضده الذي لم يسجل عقد شرائه أو يؤشر بمنطوق الحكم الصادر بصحته ونفاذه في هامش تسجيل صحيفة الدعوى ومن ثم لم يملكها ، فإن البناء الذي أقامه عليها هذا الأخير يصبح ملكا لمورث الطاعنة بحكم الإلتصاق .

(الظعن رقم ١٦٩١ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٩٨٥/٦/٦ ص ٣٦ (٨٧٤)

ملكية العقار الذي يباع جبرا . عدم انتقالها الى المشتري بالمزاد إلا بتسجيل حكم إيقاع البيع . م ٩ من قانون الشهر العقاري ١١٤ لسنة ١٩٤٦ . تسجيل حكم مرسى مزاد الأرض المبيعة من المورث بعد وفاته . أثره . دخولها حين أصول الشركة . لا يغير من ذلك تسجيل تنبيه نزع الملكية قبل الوفاة . علة ذلك .

إذا كانت ملكية العقار الذي يباع جبرا - لا تنتقل من مالكة الى المشتري بالمزاد الا بتسجيل حكم ايقاع البيع طبقا للمادة ٩ من قانون

م ٩٣٢

الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، وكان الثابت بالأوراق ان حكم مرسى المزايا الصادر من محكمة طنطا الابتدائية بتاريخ ١٩٦٧/١٢/٢٨ فى دعوى البيع رقم .... لم يتم تسجيله الا بتاريخ ١٩٧٦/٢/٢٦ - بعد وفاة المورث - ومن ثم فإن الأرض التى جرى التنفيذ عليها بموجب ذلك الحكم لم تخرج عن ملك المورث وتدخل بالتالى ضمن أصول التركة ، ولا يغير من ذلك ان يكون تنبيه نزع الملكية قد سجل قبل الوفاة لان هذا التسجيل وإن ترتب عليه اعتبار الأرض محجوزة الا انه لا يؤدى بذاته الى خروجها من ملكية المورث المحجوز عليه .

(الطعن رقم ١٤٨٨ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٦/١١/٣ من ٣٧ ص ٨٢٢)

الملكية فى العقار . عدم انتقالها الى المشتري الا بالتسجيل . ق ١٨ لسنة ١٩٢٣ . الاستثناء . المحررات الثابتة التاريخ رسميا قبل نفاذه فى أول يناير سنة ١٩٢٤ . عدم اشتراط تسجيلها بين المتعاقدين واشتراطه بالنسبة للغير فقط وفقا للقانون المدنى القديم .

مؤدى نص المادة الأولى من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ المعمول به اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٢٤ - والذي عدل نصوص القانون المدنى القديم فيما يتعلق بشهر العقود - والمقابلة للمادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، والمادة الرابعة عشرة من هذا القانون، ان الملكية فى العقار لا تنتقل من البائع الى المشتري إلا بتسجيل العقد اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ولا يخرج من نطاق أحكام التسجيل الواردة بهذا القانون إلا المحررات الثابتة التاريخ رسميا قبل نفاذه فى أول يناير سنة ١٩٢٤ فتبقى هذه المحررات خاضعة لأحكام القانون المدنى القديم بخصوص عدم اشتراط التسجيل فيما بين المتعاقدين واشتراطه بالنسبة الى الغير فقط .

(الطعن رقم ١١١٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٧/١٢/٣١ من ٣٨ ص ١٢٢٠)



المنقول الذى لم يعين الا بنوعه لا تنتقل ملكيته الا  
بافرازه طبقا للمادة ٢٠٥ .

### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٨٩٥ سورى و ٩٣٧ لىبى و ٨٩٨ / ٢ كويتى و ١٢٧٦ من  
قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

### أحكام القضاء :

العبرة فى تكييف العقد هى بحقيقة الواقع وما عناه العاقدان . ما  
ورد فى عنوان العقد من أوصاف مخالفة لا أثر له .

( نقض جلسة ١٩٧١ / ١ / ١٩ س ٢٢ مج فنى مدنى ص ٥٢ )

إذا كان الخصوم فى دعوى القسمة لم يتجادلوا بشأن ملكية  
المطعون عليهم لبعض الأعيان المطلوب قسمتها بوضع يدهم عليها  
مفرزة المدة الطويلة المكسبة للملكية فان الحكم الصادر فيها بنذب  
خير لاجراء القسمة ، لا يمنع المطعون عليهم ، وهم ممن صدر  
عليهم هذا الحكم ، من أن يدعوا ملكية العين المتنازع عليها  
تأسيسا على أنهم وضعوا اليد عليها مفرزة بنية تملكها المدة  
الطويلة المكسبة للملكية .

عدم توقيع جميع الشركاء على عقدى القسمة ، وكونها لا تصلح  
للاحتجاج بها على الطاعنين ليس من شأنه ان يحول دون وضع يد  
المطعون عليهم - شركاؤهم فى الملكية على الأطيان موضوع العقدين -

م ٩٣٣

وضعا مؤديا لكسب الملك ، ولا يمنع من أن يتخذ الحكم من هذين العقدين قرينة على ثبوت وضع اليد ، تضاف الى أقوال شاهدي الاثبات .

( نقض جلسة ١٩٧١/٦/٢٤ س ٢٢ مج فنى مدنى ص ٨٠٩ )

العبرة فى تكييف العقود هى بحقيقة ما عناه العاقدون منها . تعرف قصد المتعاقدين من سلطة محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٧ق - جلسة ١٩٧١/١٢/٢٨ س ٢٢ ص ١١١٥)

سلطة محكمة الموضوع فى تفسير العقود ، التزامها بعدم الخروج عن المعنى الظاهر لعبارةها .

( نقض جلسة ١٩٧١/١/٢٦ س ٢٢ مج فنى مدنى ص ١١٨ )

(الطعن رقم ٤٥٩ لسنة ٣٨ق - جلسة ١٩٧٤/٣/٢٦ س ٢٥ ص ٥٦١ )

(الطعن رقم ٨٥٦ لسنة ٤٤ق - جلسة ١٩٧٠/٥/٣١)

(الطعن رقم ٨١٦ لسنة ٤٦ق - جلسة ١٩٨٠/١٢/٢)

طلب تثبيت ملكية ماكينة دون المنشآت والأرض المقامة عليها .  
القضاء باجابه استنادا الى أن عقد الشراء غير المسجل ناقل للملكية  
لوقوعه على منقول ... لا خطأ .

(الطعن رقم ٤٥٢ لسنة ٣٧ق - جلسة ١٩٧٢/١٠/٢٨ س ٢٣ ص ١٢٢٥ )

أسباب كسب الملكية . ليس من بينها القيد فى سجلات  
ضرائب العقارات المبنية .

لكسب الملكية أسباب حددها القانون ليس من بينها قيد اسم  
شخص بذاته فى السجلات التى تعدها الدولة لجباية الضرائب على  
العقارات المبنية لما ينتفى معه استدلال الطاعنين بتكليف العقار مثار النزاع  
باسم مورثهما وحده فيما هو ناشب بين الطرفين من جدل حول

م ٩٣٣

الملكية، ومن ثم فانه لا على الحكم المطعون فيه ان هو التفت عن هذا الدفاع .

(الطعن رقم ٢٩٨ لسنة ٣٧٧ ق - جلسة ١٩٧٢/١٢/٥ س ٢٣ ص ١٣١٧)

مؤدى نص المادة ٢٠ من القانون المدنى ان المشرع أخذ بقاعدة خضوع شكل التصرف لقانون محل ابرامه . وجعلها القاعدة العامة ، على أن للمتعاقدین اختيار أى قانون من القوانين الأخرى الواردة بها ، واختصاص القانون الذى يسرى على الشكل لا يتناول ، على ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية ، الا عناصر الشكل الخارجية ، أما الأوضاع الجوهرية فى الشكل وهى التى تعتبر ركنا فى انعقاد التصرف كالرسمية فى الرهن التأمين ، فتخضع للقانون الذى يحكم موضوع التصرف وليس لقانون محل ابرامه ، ومن ثم فان الشكلية التى تفرض لاثبات التصرف تخضع لقانون محل ابرامه، وعلى هذا فاذا امتلزم القانون الذى يحكم موضوع التصرف الكتابة لاثباته ولم يستلزمها قانون محل ابرامه تعين الأخذ بهذا القانون الأخير .

( نقض جلسة ١٩٧٣/٥/١٧ س ٢٤ مج فنى مدنى ص ٧٧٢ )

يشترط لانعقاد الوعد بالتعاقد طبقا للمادة ١٠١ من القانون المدنى ان يتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد ابرامه فضلا عن المدة التى يجب ابرامه فيها ، وذلك حتى يكون السبيل مهيئا لابرام العقد النهائى بمجرد ظهور رغبة الموعود له دون حاجة الى اتفاق على شئ آخر ، والمقصود بالمسائل الجوهرية ، أركان هذا العقد وشروطه الأساسية التى يرى العاقدان الاتفاق عليها ، والتى ما كان يتم العقد بدونها .

( نقض جلسة ١٩٧٣/٤/٢١ س ٢٤ مج فنى مدنى ص ٦٤٩ )

(١) فى المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان فى حق الغير إلا اذا روعيت الأحكام المبينة فى قانون تنظيم الشهر العقارى .

(٢) ويبين قانون الشهر المتقدم الذكر التصرفات والأحكام والسندات التى يجب شهرها سواء أكانت ناقلة للملكية أم غير ناقلة ، ويقرر الأحكام المتعلقة بهذا الشهر .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٨٩٦ - ٨٩٨ سورى و ٩٣٨ لىبى و ١١٢٧ عراقى و ٢٠٤ لبنانى من قانون الملكية العقارية و ٨٩٠ كويتى و ١٢٧٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المذكورة الايضاحية:

« أما فى العقار فلا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى حتى فيما بين المتعاقدين إلا بالتسجيل ، ولكن متى تم التسجيل تعتبر الملكية منتقلة من وقت العقد لا من وقت التسجيل لأن سبب نقل الملكية هو العقد . »

أحكام القضاء:

التسجيل وحجيته:

التسجيل نظام شخصى يجرى وفقاً للأسماء لا بحسب العقارات. لا يصح العقود الباطلة أو يكمل العقود الناقصة . قيام



م ٩٣٤

مصلحة الشهر العقارى ببحث أصل الملكية أو الحق العيني يتم في حدود البيانات المقدمة من أصحاب الشأن والأوراق المؤيدة لها. اجراء الشهر بعد التحقق من صحة هذه البيانات. لا مسئولية .

التسجيل طبقاً لأحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى هو نظام شخصى يجرى وفقاً للأسماء لا بحسب العقارات وليست له حجية كاملة فى ذاته ، فهو لا يصحح العقود الباطلة أو يكمل العقود الناقصة بل تتم اجراءاته بناء على طلب أصحاب الشأن أو من يقوم مقامهم على ضوء البيانات التى أوجبت المادة ٢٢ من القانون اشتمال طلبات الشهر عليها ومنها البيانات الخاصة بالتكليف اذا كان موضوع التحرر يقتضى تغييراً فى دفاتره والبيانات المتعلقة بأصل حق الملكية أو الحق العينى محل التصرف واسم المالك السابق أو صاحب الحق العينى وطريق انتقال الملكية أو الحق العينى فيه ، ورقم وتاريخ شهر عقد التمليك ان كان قد شهر والأوراق المؤيدة للبيانات المذكورة ، فاذا ما قامت مصلحة الشهر العقارى ببحث أصل الملكية أو الحق العينى فى حدود هذه البيانات والأوراق المؤيدة لها وانتهت بعد التحقق من صحتها الى اجراء شهر التحرر فانها تكون قد أدت واجبها طبقاً للقانون ولو لم يترتب على هذا التسجيل انتقال الحق الى طالب الشهر لعيب فى سند ملكيته أو لكون المتصرف غير مالك للحق المتصرف فيه طالما ان الأوراق والمستندات المقدمة لا تنبئ عن العيب اللاحق بسند التمليك أو تشير الى وقوع تصرف سابق على ذات الحق محل الشهر .

(الطعن رقم ٥٤١ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٧٠/٥/٢٨ ص ٢١ ص ٩٢٩)

شراء المطعون عليه بعقد ابتدائى عقاراً من زيد الذى كان قد اشتراه بعقد ابتدائى من بكر . بيع وريثة بكر نفس العقار الى الطاعن بعقد مسجل . قضاء الحكم المطعون فيه بإعتبار عقد الطاعن قد صدر ممن لا يملك العقار لتملك المطعون عليه له بوضع اليد المدة الطويلة المكسبه للملكية بعد ضم مدة وضع يد سلفه وإكتمال التقادم قبل صدوره . لا خطأ .

م ٩٣٤

إذا كان الثابت فى الأوراق ان المطعون عليه دفع الدعوى المقامة عليه بأنه اشترى ربع الماكينة محل النزاع بعقد ابتدائى تاريخه ١٩٤٦/١٠/٢٨ من زيد وأن هذا كان قد اشتراه بعقد ابتدائى من بكر فى ١٩٣٧/١/١٣ وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بتملك المطعون عليه للقدر موضوع النزاع على وضعه اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية بعد ضم مدة وضع يد سلفة الى مدة وضع يده واكتمال هذا التقادم قبل صدور عقد الطاعن المسجل - الصادر له عن نفس القدر من ورثة بكر - واعتبر ان هذا العقد الأخير قد صدر ممن لا يملك المبيع لانتقال ملكيته الى المطعون عليه، فان النعى عليه بمقولة تفضيل عقد المطعون عليه غير المسجل على عقد الطاعن المسجل يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٣٧ق - جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣ س ٢٣ ص ٤٨٧)

لئن كان الحكم الذى يصدر ضد البائع فيما يقوم على العقار المبيع من نزاع يعتبر حجة على المشتري الذى سجل عقد شرائه بعد صدور الحكم أو بعد تسجيل صحيفة الدعوى التى صدر فيها الحكم ، وذلك على أساس ان المشتري يعتبر ممثلاً فى شخص البائع له فى تلك الدعوى المقامة ضده وانه خلف خاص له ، الا أن البائع لا يعتبر ممثلاً للمشتري فى الدعوى التى لم يكن ماثلاً فيها بشخصه وترفع على البائع بشأن ملكية العقار موضوع البيع ولو تناولت العقد المبرم بينهما طالما ان المشتري يستند فى ملكيته الى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ذلك انه متى توافرت فى وضع اليد شرائطه القانونية فانه يعد سبباً يكفى بذاته لكسب الملكية مستقلاً عن عقد البيع ولو تم فلا ينقطع هذا التقادم المكسب بالحكم الصادر فى تلك الدعوى.

(الطعن رقم ٣٣ لسنة ٤٠ق - جلسة ١٩٧٥/٣/١٨)

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد الناقل للملكية . ماهيته . القضاء بشطب تسجيل المشتري لعقده قبل التأشير على هامش صحيفة الدعوى المرفوعة بصحة تعاقد آخر صادر عن ذات الاطيان المبيعة والمسجلة في تاريخ سابق على تاريخ التسجيل المحكوم بشطبه قضاء سابق لأوانه . علة ذلك .

( الطعن رقم ٢٠٥٦ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٢/٦/١٧ ص ٤٣ ص ٨١٦ )

مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . ليس من شأنه نقل الملكية العقارية من البائع الى المشتري . عدم انتقالها إلا بشهر الحكم النهائي الصادر بصحة البيع أو التأشير بمنطوقه في هامش تسجيل الصحيفة وثبوت الملكية للمشتري من وقت إشهار ذلك الحكم وليس من تاريخ تسجيل الصحيفة .

( الطعن رقم ٢٤٧١ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٢/١٨ لم ينشر بعد )

تسجيل صحيفة الدعوى التي يرفعها المشتري على البائع بصحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار . أثره . جعل حق هذا المشتري الذي يقرره الحكم المؤشر به في هامش تسجيل الصحيفة بحجة من تاريخ هذا التسجيل على من ترتبت له حقوق عينية على ذات العقار - تسجيل المتصرف اليه لعقده بعد ذلك لا يحول دون الحكم للمشتري الذي سجل صحيفة دعواه في تاريخ سابق بصحة عقده .

( الطعن رقم ٣١٠٦ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٤/١٥ ص ٤٤ ص ١٣٦ )

( الطعن رقم ٨٧٣ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٢/١/٤ لم ينشر بعد )

التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل صحيفة الدعوى . أثره . جعل حق المشتري المحكوم له حجة على من ترتبت له حقوق عينية على ذات العقار المبيع . تحقق ذات الأثر بشهر الحكم كله . علة ذلك .

( الطعن رقم ٣١٠٦ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٤/١٥ ص ٤٤ ص ١٣٦ )



م ٩٣٤

مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يترتب عليه نقل ملكية المبيع الى المشتري . انتقالها بالتأشير بالحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة أو بتسجيل الحكم النهائي . انسحاب أثر التأشير بمنطوق الحكم على هامش تسجيل الصحيفة الى تاريخ هذا التسجيل .

( الطعن رقم ٢١١٧ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٥ / ٤ / ١٩٩٣ م ٤٤ ص ١٢٢ )

وحيث ان هذا النعى في محله ذلك ان المقرر في قضاء هذه المحكمة انه اذا بنى القاضى حكمه على واقعة استخلصها من مصدر لاوجود له أو مرجوز ولكنه مناقش لما أثبتت أو غير مناقش ولكن من المستحيل عقلا استخلاص تلك الواقعة منه كان هذا الحكم باطلا ، وان مجرد تسجيل دعوى صحة التعاقد لا شأن له بنقل الملكية العقارية من البائع الى المشتري اذ لا تنتقل هذه الملكية الا باشهار الحكم النهائي الصادر بصحة البيع وذلك اما بتسجيل هذا الحكم أو بالتأشير بمنطوقه في هامش تسجيل الصحيفة ، وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاؤه بفسخ عقد البيع محل النزاع المؤرخ ١٩٨٣/٨/١٩ على ماقرره من انه " لما كان يبين من عقد البيع المؤرخ ١٩٨٣/٨/١٩ سند الدعوى ان المستأنف عليهما الاول والثانية - الطاعنان - قد باعا للمستأنف - المطعون ضده الاول - قطعة الارض محل التداعى وقبضا كامل الثمن وقدره ١٩١٢٥ جنيه وكان أثبت من الأوراق وخاصة تقارير الخبراء والمحضر رقم ..... لسنة ..... ادارى السلام والمقيد برقم ١٢٩٥ لسنة ١٩٨٤ جنح السلام ما مفاده ان العين محل التداعى مملوكة .... بعقد بيع مسجل مما يتعذر معه على المستأنف عليهما الاول والثانية الوفاء بالتزاماتهما طبقا لعقد البيع محل التداعى المؤرخ ١٩٨٣/٨/١٩ " لما كان ذلك وكان مواقع فى الدعوى الثبت من تقارير الخبراء من المحضر رقم ١٩٨٣/٦٦٧ ادارى السلام المقيد برقم ..... لسنة ..... جنح السلام ان المدعو / ..... وان كان قد اشترى من المالك الاصلى لارض التداعى المدعو ..... مساحة منها قدرها ٢,٢٧٢ بموجب عقد البيع العرفى المؤرخ ١٩٧٢/٧/٤ الذى حكم بصحته ونفاذه



م ٩٣٤

فى الدعوى رقم .... سنة ١٩٧٨ شمال القاهرة الابتدائية الا انه لم يسجل سوى صحيفة هذه الدعوى فان ملكية الارض موضوع النزاع لاتكون قد انتقلت اليه ، واذ استخلص الحكم المطعون فيه من هذه الاوراق - وعلى خلاف مدلولها - ان الملكية قد انتقلت الى المشتري الآخر ..... بعقد بيع مسجل بما يتعذر معه على الطاعنين الرفاء بالتزامهما بنقل الملكية الى المطعون ضده الاول ورتب على ذلك وحده قضاء بفسخ العقد يكون فضلا عن فساد استدلاله قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة الى بحث باقى اسباب الطعن.

( الطعن رقم ٤٤٩٧ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٤/١/٢٧ ص ٤٥ ص ٢٧٨ )

وحيث ان هذا النعى مردود لما هو مقرر فى قضاء محكمة النقض ان الملكية تنتقل بالتسجيل ولو نسب الى المشتري الذى بادر بالتسجيل التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما انه تعاقد مع مالك حقيقى لا يشوب سند ملكيته عيب يطله ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ان البيع الصادر لمورثه الطاعن لم يتم تسجيله أو تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه ورتب على ذلك انتقال الملكية الى المطعون ضدها الاولى التى قامت بالبيع للمطعون ضدهما الثانى والثالثة وبادر الاخيران الى تسجيل التصرف الصادر اليهما فانتقلت اليهما ملكية العقار المبيع وكان هذا الذى أقام عليه الحكم قضاءه كافيا لحمله وفيه الرد الضمنى على ناثيره الطاعن فان النعى عليه بهذا السبب يكون على غير أساس .

وحيث ان حاصل السبب الثالث الاخلال بحق الدفاع ، وفى بيان ذلك يقول انه تم تجديد الاستئناف من الشطب بمعرفة المطعون ضدها الاولى وتحدد لنظره جلسة ١٩٨٨/٤/٢ كما هو بتجديد الاستئناف من الشطب أيضا وحددت جلسة ١٩٨٨/٦/٤ لنظره ، وقد نظرت المحكمة الاستئناف فى الجلسة التى حددت بتجديد المطعون ضدها ولم تمهله المحكمة لايداع دفاعه ومستنداته وطلب اعادة الاستئناف الى المرافعة لتقديم هذا الدفاع غير ان المحكمة التفتت عن هذا الطلب بما يعيب حكمها بالاخلال بحق الدفاع ويستوجب نقضه .

( الطعن رقم ٣١٠٤ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٤/٢/١٠ لم ينشر بعد )

م ٩٣٤

تصدى القضاء في العديد من أحكامه - لموضوع تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد .

وحيث ان الطعن بنى على ثلاثة أسباب تنعى الطاعة بالسببين الاولين منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والفساد في الاستدلال، وفي بيان ذلك تقول ذلك انه لما كان الاحتجاج بتسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد يقتضى ان يؤشر على هامش هذا التسجيل بالحكم الصادر فيها خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائيا عملا بالمادة ١٧/١، ٣ من القانون ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المعدل للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بصحة ونفاذ عقد شراء المطعون ضدهم من الطاعة باعتبار أسبقية تسجيل صحيفة دعواهم قبل تسجيل عقد البيع الصادر منها عن ذات المبيع لآخرين، رغم انقضاء أكثر من خمس سنوات بين تاريخ الحكم الناقض في ١٨/١/٩٠ والحكم المطعون فيه الصادر في ١٧/١١/١٩٩٢ وحكم أول درجة الصادر بجلسة ٢١/١/١٩٨٥ وأيضا إنقضاء هذه المدة بين الحكم المطعون فيه وتاريخ شهر صحيفة دعوى المطعون ضدهم في ١١/٥/١٩٨٣ فانه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث ان هذا النعى غير صحيح ذلك ان المقرر في قضاء هذه المحكمة ان النص في الفقرة الاولى من المادة ١٧ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ على انه "يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة ١٥ أو التأشير بها ان حق المدعى اذا تقرر بحكم مؤشر به طبقا للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها ..... " والنص في الفقرة الثالثة منها على انه "ولاسي حكم الفقرة الاولى من هذه المادة على الاحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية ..... " مفاده ان تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يكون حجة على من ترتبت لهم بعده حقوق على ذات المبيع الا اذا تم التأشير بالحكم الصادر في الدعوى على هامش هذا

م ٩٣٤

التسجيل خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائيا وان عدم التأشير في الميعاد يترتب عليه بقوة القانون زوال حجية أثر تسجيل الصحيفة قبل من ترتبت لهم حقوق عينية على ذات المبيع فى تاريخ لاحق على تاريخ التسجيل ، لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان المطعون ضدهم سجلوا صحيفة دعواهم برقم ١٧٠٨ القاهرة فى ١٩٨٣/٥/١١ قبل تسجيل المشتريات من الطاعنة عقدهن عن ذات المبيع برقم ١٨١٣ فى ١٩٨٣/٥/٢١ فان هذا التسجيل لايسرى فى حقهم ولا على المحكمة ان قضت لهم بصحة ونفاذ عقدهم حتى اذا أشر بمنطوق هذا الحكم طبقا للقانون يكون حجة على المشتريات اللاتى ترتبت لهن من ذات البائنة حقوق عينية على العقار بعد تاريخ تسجيل صحيفة المدعوات وكان لم يمض خمس سنوات منذ تاريخ صدور الحكم المطعون فيه فى ١٩٩٢/١١/١٧ فان النعى يكون على غير أساس .

( الطعن رقم ٦٦٩٧ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٤/٤/٢٠ لم ينشر بعد )

وحيث ان النعى بهذا الوجه مردود لما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ليس من شأنه بذاته نقل ملكية المبيع الى المشتري ، بل تنتقل اليه اما بتسجيل الحكم الصادر فيها أو بالتأشير بمنطوقه على هامش تسجيل الصحيفة ، كما ان من المقرر ان كسب الملكية بالتقادم الطويل يعتبر بذاته سببا قانونيا مستقلا للملك يسرى على الكافة وان استظهار توافر أركان وضع اليد الملك من سلطة محكمة الموضوع دون معقب متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة ، لما كان ذلك وكان الثابت بالاوراق ان ما قامت به الطاعنة اقتصر على مجرد تسجيل صحيفة دعواها بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لها وهو اجراء لا يترتب عليه نقل ملكية عين النزاع اليها ، واكنت المحكمة قد خلصت سائغا الى اكتساب - المطعون ضدهما الاولين للملكية تلك الارض بالتقادم الطويل المكسب ومن ثم فان النعى بهذا الوجه يكون على غير أساس .

( الطعنين ٢٠٨٦ ، ٢٠٨٩ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٤/٤/٢٠ لم ينشر بعد )



**انسحاب أثر التأشير بمنطوق الحكم الى تاريخ تسجيل الصحيفة :**

التأشير بمنطوق الحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد أو تسجيله كاملا . ارتداد أثره من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . مؤدى ذلك . حق المشتري في الاحتجاج قبل من ترتب له حق عيني على العقار المبيع منذ تسجيل الصحيفة .

( الطعن رقم ١٧٧٠ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٣/١٢/١٩٩٢ لم ينشر بعد )

( الطعن رقم ١٣٠١ لسنة ٥٣ق - جلسة ٢٩/٥/١٩٨٨ لم ينشر بعد )

( نقض جلسة ٢٩/٤/١٩٨١ س ٣٢ ع ١ ص ١٣٤٠ )

( نقض جلسة ٢٧/٥/١٩٧١ س ٢٢ ص ١٩٦ )

( نقض جلسة ٣٠/١/١٩٦٩ س ٢٠ ص ١٩٣ )

( نقض جلسة ١٩/١٠/١٩٦٧ س ١٨ ص ١٥٤٢ )

اعتبار تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ البيع حجة على من ترتبت لهم بعده حقوق على ذات البيع - توقفه على صدور الحكم فعلا بصحة التعاقد والتأشير بمنطوقه على هامش ذلك التسجيل .

( الطعن رقم ٢٤٧١ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٨/٢/١٩٩٣ لم ينشر بعد )

( الطعن رقم ٣٥٠ لسنة ٣٩ق - جلسة ٢١/١١/١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٢٦٠ )



## ٦ - الشفعة

شروط الأخذ بالشفعة :

### مادة ٩٣٥

الشفعة رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها في المواد التالية.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٢٩ لىبى و ١١٢٨ عراقى و ٢٣٨ لبنانى من قانون الملكية العقارية و ٨٩١ كويتى و ١٢٧٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

أحكام القضاء :

إذا دفع بأن الشفيع لا يملك العين التى يشفع بها لأن العقد الذى يستند اليه فى تملكها لم يصدر من مالكها بل من وكيل عنه كان قد عزله بكتاب مسجل سابق على تاريخ البيع المدعى ، وقضت المحكمة للشفيع بالشفعة بناء على أنه مالك فلا تثيرب عليها فى ذلك . اذ حتى لو صح ان العقد كان صادرا من وكيل معزول فان بطلانه لا يكون الا نسبيا ولهذا فالعيب الذى يشوبه لا يمنع انتقال الملك حتى يتقدم من شرع البطلان لمصلحته ويطلب ادائاله ، والمشفوع منه لا شأن له بهذا البطلان .

(الطعن رقم ١١٩ لسنة ١٣ق - جلسة ١٩٤٤/٦/٨)

يثبت الحق في الشفعة :

( أ ) لمالك الرقبة اذا بيع كل حق الانتفاع الملابس لها أو بعضه .

( ب ) للشريك في الشيوع اذا بيع شئ من العقار الشائع الى أجنبي .

( جـ ) لصاحب حق الانتفاع اذا بيعت كل الرقبة الملابس لهذا الحق أو بعضها .

( د ) لمالك الرقبة في الحكر اذا بيع حق الحكر . وللمستحكر اذا بيعت الرقبة .

( هـ ) للجار المالك في الأحوال الآتية :

١ - إذا كانت العقارات من المباني أو من الأراضي المعدة للبناء سواء أكانت في المدن أم في القرى .

٢ - إذا كان للأرض المبيعة حق ارتفاع على أرض الجار ، أو كان حق الارتفاع لأرض الجار على الأرض المبيعة .

٣ - إذا كانت أرض الجار ملاصقة للأرض المبيعة من جهتين وتساوى من القيمة نصف ثمن الأرض المبيعة على الأقل .

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٤٠ سوري و ١١٢٩ عراقى و ٢٣٩ لبنانى من قانون الملكية العقارية و ٨٩٢ كويتى .

يجوز للجار الذى يملك على الشيوع أن يطلب الشفعة ولو لم يشترك معه باقى شركائه فى الملك وذلك لأنه إنما يملك نصيبه فى كل ذره من العقار المشترك . ولا يؤثر فى ذلك احتمال ان تسفر القسمة فيما بعد عن حرمانه من الجزء المجاور للعقار المشفوع لان القانون انما يشترط ان يكون الشفيع مالكا لما يشفع به وقت بيع العقار المشفوع وان يبقى مالكا له حين الأخذ بالشفعة ، وبقاء الجوار ليس شرطا لبقاء الاستحقاق ، فاذا حصلت القسمة قبل القضاء للشفيع بالشفعة ولم يختص بالجزء المجاور للعقار المشفوع سقط حقه فيها ، أما اذا قضى له بها قبل حصول القسمة فلا يهم زوال ملكه الذى يشفع به بعد ذلك عن طريق القسمة أو عن أى طريق آخر .

(الطعن رقم ٩٧ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/١٢/٢١)

ان المادة الأولى من قانون الشفعة بنصها على جواز الشفعة و اذا كانت أرض الجار ملاصقة للأرض المشفوعة من جهتين وتساوى من الثمن نصف الأرض المشفوعة على الأقل ، قد دلت على أن الشارع انما أراد أن يجعل العبرة فى تقرير حق الأخذ بالشفعة بمجاورة أرض الجار ( الشفيع ) ، من جهتين من جهاتها للأرض المشفوع فيها ، اذ هى قد أسندت الملاصقة الى أرض الجار ( الشفيع ) واشترطت ان يكون ثمن هذه الأرض مساويا نصف ثمن الأرض المشفوعة على الأقل وهذا وذاك يقطعان فى أن الشارع قد ركز اهتمامه فى تحديد أوصاف أرض الشفيع دون الأرض المشفوع فيها ، مما يقتضى القول بأن كون الملاصقة من جهتين هو أيضا وصف وارد على الأرض المشفوع بها لا على الأرض المشفوع فيها . يؤيد هذا النظر ان الشفعة انما شرعت لدفع الضرر عن الجار ، ومقتضى هذا أن هذا الجار المقصود درء الضرر عنه هو الذى تكون جيرته محل الاعتبار .

(الطعن رقم ١٣١ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٤/١٢/٢١)

اذا كانت الأرض المشفوع بها والأرض المشفوع فيها هما فى الأصل أرضا واحدة مملوكة لشريكين على المشاع ثم قسمت قسمين بينهما سكة زراعية عملت على حساب القسيمين ومملوكة لهما مناصفة وكان الحد الشرقى للأرض المشفوع فيها هو نصف هذه السكة والحد الغربى للأرض

م ٩٣٦

المشروع بها هو نصف السكة المذكورة ، فان الجوار بين الأرضين يكون قائما .

(الطعن رقم ٩٧ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/١٢/٢١)

ان وجود حق ارتفاق للغير على أرض الطريق الذى بين الأرضين لا يمنع الجوار بينهما ، لأن حق الارتفاق على أرض لا يخرج هذه الأرض عن ملكية أصحابها بل هى تظل جزءا من العقار المملوك لهم . كما ان اشتراك الغير فى الانتفاع بحق الارتفاق الذى للأرض المشفوعة أو المشروع بها لا يحرم الشفيع من التمسك بهذا الحق للمطالبة بالشفعة ، لأن القانون لم يشترط أن يكون حق الارتفاق الذى على الأرض المشفوعة مقررا لمصلحة أرض الجار دون غيرها أو أن يكون حق الارتفاق الذى على أرض الجار مقررا لمصلحة الأرض المشفوعة وحدها .

(الطعن رقم ٩٧ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/١٢/٢١)

اذا كان بين الأرض المشروع بها والأرض المشفوعة طريق مشترك من جهة ومصرف مشترك من جهة ثانية ، فان هذا لا يمنع من الشفعة متى كان الطريق والمصرف خصوصيين . اذ الشفيع يكون مالكا لنصف الطريق ولنصف المصرف ويكون هذا النصف داخلا فى أطيانه ، كما يكون المشروع ضده مالكا لنصف الطريق ولنصف المصرف ويكون هذا النصف داخلا فى أطيانه وبذلك يكون الجوار متحققا من الجهتين ، وعلى هذا الأساس تكون الشفعة جائزة .

(الطعن رقم ٣١ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٤/١٢/٧)

اذا كان الثابت ان الأرض المشفوعة بها ترورية بمرور المياه من فتحة فى ترعة الى ساقية تابعة للأرض المشروع فيها ومنها الى ساقية تابعة للأرض المشفوعة بها ، وأن أرض الساقية الأولى المجاورة للترعة داخلة ضمن الأرض المبيعة ، فان الأرض المشروع بها يكون لها ، والحالة هذه ، حق ارتفاق على الأرض المشفوعة فيها ذاتها لا على الساقية وحدها مادامت الساقية متصلة



م ٩٣٦

بالأرض والمياه التي تروى منها الأرض المشفوعة بها لا تصل اليها الا بمرورها  
بالأرض التي بها الساقية ثم بيئرها .

(الطعن رقم ٩٧ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٤/١٢/٢١)

المصرف الذى يفصل بين جارين لا يعتبر معه التلاصق بين الأرضين  
غير قائم الا اذا كان غير مملوك للجارين . أما اذا كان مشتركا بينهما  
فالتلاصق قائم .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٢/١)

اذا قال الحكم ان أحدا من الطرفين لم يضمن على تقرير الخبير بأى  
طعن وأن ذلك يعتبر تسليما منهما بما جاء به . وبناء على هذا اعتمده  
وأخذ بالنتيجة التي انتهى اليها ، وكان الثابت من المذكرة التي قدمها  
الشفيع الى المحكمة الابتدائية والى محكمة الاستئناف انه قد طعن على هذا  
التقرير وتمسك بأن أرضه تجاور الأرض المشفوعة من جهتين وأن لها عليها  
حق ارتفاق بالرى ، وبأن خصومة سلموا له بحقه فى الشفعة منذ اللحظة  
الأولى كما استند الى تقرير خبير استشارى جاء فى نتيجته ان أرضه تحد  
الأرض المشفوعة من جهتين ، فان هذا الحكم إذ لم يرد على شئ من ذلك  
ولم يبين أى سند له فى القول بأن أرض الشفيع لا تجاور الأرض المشفوعة  
الا من جهة واحدة يكون باطلا لقصور أسبابه .

(الطعن رقم ٩٠ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٤/١٢)

اذا كان الحكم فى نفيه ان للأرض الشافعة ارتفاقا على الأرض  
المشفوعة قد أسس ذلك على أن الطريق الفاصل بينهما داخل كله فى  
الأرض الشافعة ومأوك للشافعين ، ثم فى نفيه ارتفاق الأرض المشفوعة على  
الشافعة أسس ذلك على أن هذا الطريق نفسه طريق عام . ومحدث عنه بما  
يفيد انه فى نظره من الأملاك الأميرية التي لا يكتسب الأفراد حقوقا عليها  
فانه يكون متناقضا فى الأسس التي أقيم عليها متعينا نقضه .

(الطعن رقم ٦٣ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٧/٤/١٧)

م ٩٣٦

إذا كان الحكم قد رفض دعوى الشفعة لانتفاء سبب الجوار ، وكان مع ذلك قد تعرض للنسبة فى القيمة بين الأرضين الشافعة والمشفوعة والى حقوق الارتفاق المدعاة للأولى على الثانية ، فإن تعرضه لذلك اذ كان غير لازم لاقامة الحكم برفض الدعوى يكون تزييدا ، فمهما كان فيه من عوار فهو لا يؤثر فى سلامة الحكم القائم على انتفاء الجوار .

(الطعن رقم ١٠٤ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٣/٢/١٩٤٧)

إذا كان الحكم يبين منه أن الخبير لم يتم الجزء الأساسى من المأمورية التى ندب لها وهو بيان فى أى الأرضين ، الشافعة أو المشفوعة ، يقع الطريق أم أنه مناصفة بينهما ، اذ قال الخبير انه يترك للمحكمة استخلاص هذا البيان من مراجعتها للأطوال التى أخذها هو على العقود ، ولم يرد فى الحكم شئ عن هذه المراجعة ولا عن ذلك البيان الذى هو ضرورى للفصل فى الدعوى ، ولم يرد على ما تمسك به الشافع من ذلك النقص ، ومع ذلك فصل فى ملكية الطريق ، فانه يكون مشوبا بقصور أسبابه متعينا نقضه.

(الطعن رقم ٦٣ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٧/٤/١٩٤٧)

ان المادة الأولى من قانون الشفعة تسوى فى ثبوت الشفعة بين ان يكون حق الارتفاق للأرض المشفوعة على الأرض الشافعة وبين أن يكون للأرض الشافعة على الأرض المشفوعة . وعلى ذلك فلا يجدى الطعن فى الحكم بمقولة انه أخطأ فى التقرير بوجود حق ارتفاق لأرض الشافع على الأرض المشفوعة فى حين أن الثابت أن حق الارتفاق هو للأرض المشفوعة على أرض الشافع .

(الطعن رقم ٥٢ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٣/٥/١٩٤٨)

إذا كان الحكم قد اعتبر الأرض غير معدة للبناء فلا يكفى للشفعة فيها الجوار من جهة واحدة ، قد أقام ذلك على ان المنطقة التى تقع فيها

م ٩٣٦

واسعة المساحة وغالبها منزرع وأن ما فيها من أبنية قليل فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون في فهم الاعداد للبناء قانونا .

(الطعن رقم ٤٢ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٠/٦/١٩٤٨)

ان من تلقى حصة مفرزة من شريك مشتاع لا يستطيع اذا ما طلب الشفعة ان يجابه المشفوع منه الا بسنده وفي حدوده أى باعتباره مالكا ملكية مفرزة ، ومن ثم فانه لا يكون له ان يشفع الا بصفته جارا ملاصقا وكل ادعاء منه على خلاف مقتضى سند خليف بأن يهدره القاضى ، ذلك ان من تلقى حصة مفرزة لا يملك بارادته المنفردة ان يغير موضوع حقه فيجعله شائعا . واذن فاذا كان مبنى مانعاه الطاعن على الحكم هو أنه على الرغم مما ورد فى عقد بدله الذى تلقى بمقتضاه العقار المشفوع به من تحديد وافراز فان قسمة نهائية لم تقع بين الورثة الذين حصل البدل مع بعضهم وانه يعتبر على الرغم من هذا الافراز وذلك التحديد مالكا على الشيوع ويحق له ان يشفع بهذه الصفة فى المبيع وكان الحكم قد أثبت ان الطاعن تلقى بعقد بدله !لعقار المشفوع به محدداف مفرزا فانه لا تقبل شفخته الا اذا توافر لديه مايشترط فى الجار الشفيع ، ومن ثم تكون دعواه بالشفعة على أساس انه شريك على الشيوع فى العقار المبيع متعينة الرفض فان النعى عليه بأنه أخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٤٨ لسنة ١٩ ق - جلسة ٣٠/١١/١٩٥٠)

الشفيع انما يحل محل المشتري فى كافة حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد البيع ، ومن ثم فلا يجوز له أن يستعمل حق الشفعة الا فى حدود ما احتواه عقد البيع .

واذن فاذا كان الواقع فى الدعوى هو ان المطعون عليه الثانى المشفوع منه - وأخاه القاصر كانا يملكان شيوعا بينهما قطعة أرض مجاورة لأرض الطاعن - الشفيع - وأن المطعون عليه الثانى باع نصيبه مفرزا محدداف الى المطعون عليه الأول ثم أقام الطاعن دعواه بطلب الحكم بأحقيته فى أخذ القدر المبيع بالشفعة لأنه يجاور الأرض المشفوع فيها ولأرضه عليها حقوق



م ٩٣٦

ارتفاق ، فدفع المطعون عليه الأول بأن قسمة حصلت بين البائع له وأخيه وان ما اشتراه لا يجاور أرض الطاعن اذ يفصله عنها القدر الذى اختص به أخو البائع فى القسمة ، فادعى الطاعن ان هذا العقد غير نافذ فى حقه لأن المجلس الحسبى لم يأذن الوصية فى مباشرته فضلا عن أنه قصد به الاحتيال لحرمانه من استعمال حقه فى الشفعة ، وكان الحكم اذ قضى برفض دعوى الشفعة قد أسس قضاءه على أن المطعون عليه الثانى باع ما يملكه محددا مفرزا وان القدر المبيع لا يجاور أرض الطاعن وأن هذا البيع وهو أساس دعوى الشفعة صحيح لا يبطله ما أثاره الطاعن من طعون على عقد القسمة مادام الشريك المتقاسم لم يجحدّها بل أجازها بعد بلوغه سن الرشد - فان الطعن عليه بأنه أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٤٧ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٢/٧/١٩٥٠)

ان عقد البيع غير المسجل يولد فى ذمة البائع التزاما بتسليم المبيع وبالوفاء به يصبح المبيع فى حيازة المشتري له أن ينتفع به بجميع وجوه الانتفاع ومنها البناء على سبيل البقاء والقرار . ومتى أحدث المشتري بناء على الأرض المبيعة له يصبح هذا البناء عقارا ملكا له ملكية مصدرها واقعة البناء بماله على سبيل البقاء والقرار . ومن ثم يقوم به سبب الشفعة بوصفه جارا مالكا للبناء . ولا مخالفة فى ذلك لقانون التسجيل ذلك أن الشفع مـشتري الأرض بعقد غير مسجل لا يؤسس حقه فى طلب الشفعة على عقد شرائه وانما يقيمه على ملكية البناء استقلالاً عن الأرض . كما لا مخالفة لأحكام الملكية بالالتصاق قولا بأن بائع الأرض يعتبر فى حكم القانون وبالنسبة الى الكافة هو وحده مالك البناء الذى أقامه المشتري الذى لم يسجل عقد شرائه، ذلك بأن القانون اذ يعتبر مالك الأرض مالكا للبناء بفعل الالتصاق انما يقرر فى صالح مالك الأرض قرينة غير قاطعة قابلة لاثبات العكس ، كما اذا خول مالك الأرض لمستأجرها الحق فى اقامة المنشآت وتملكها ، فانه فى هذه الحالة يعتبر مالكا لما يقيمه عليها من بناء على اعتبار انه عقار . فمناطق تطبيق قواعد الالتصاق الا يكون ثمة اذن



م ٩٣٦

صريح أو ضمنى من مالك الأرض للغير باحداث هذا البناء فحيثما وجد اتفاق أو اذن امتنع التحدى بقواعد الالتصاق وفقا لأحكام المادة ٦٥ من القانون المدنى القديم، ووجب اعتبار البناء عقارا مستقلا عن الأرض وملكا خالصا لمن أقامة، ولا نزاع فى ان البائع ، وهو ملتزم بتسليم المبيع للمشتري وعدم التعرض له، اذا ما أوفى بهذا الالتزام فقد نقل الى المشتري حيازة المبيع . وكان لهذا الأخير ان ينتفع به بكافة وجوه الانتفاع ومنها البناء على سبيل البقاء والقرار.

(الطعن رقم ٣١ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/١/١٢)

لما كانت المادة الأولى من دكريتز ٢٣ مارس سنة ١٩٠١ المنطبق على واقعة الدعوى قد اشترطت فى فقرتها الأولى لثبوت الشفعة للجار المالك ان تكون أرض هذا الجار ملاصقة للأرض المشفوعة من جهتين وتساوى من الثمن نصف ثمن الأرض المشفوعة على الأقل ، وكان الشارع قد استمد شفعة الجار من فقه الحنفية مكملا بما أورده فى المادة الآنف ذكرها من شروط ، وكان الرأى فى هذا المذهب هو أن التلاصق ولو بشبر واحد يكفى ويستوى مع التلاصق من ثلاث جهات فى حق الشفعة - لما كان ذلك - فانه يكون مخالفا للقانون وللمصدر الذى استمد منه الشارع شفعة الجار ان يضيف الحكم المطعون فيه الى القيود التى أوردها النص قيدا لم يرد فيه بأن يشترط لثبوت الشفعة للجار المالك أن يكون التلاصق على امتداد كاف فى حين انه من المقرر فى قواعد التفسير ان لا مساغ للاجتهاد فى مورد النص ، وأن المطلق يجرى على اطلاقه .

(الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٤/٤/١)

اقامة المستأجر بناء على الأرض التى استأجرها لا يخوله حق الشفعة بهذا البناء وعدم جواز قياسه على المحتكر .

انه وان كان للمحتكر وفق النظام المقرر فى الشريعة الاسلامية ان يشفع ببنايه الا أنه لا يتسع ان تقاس حالته على حالة المستأجر الذى يقيم بناء على الأرض التى استأجرها ، ذلك ان المحتكر طبقا للنظام المشار اليه له

م ٩٣٦

حق عيني تتحمله العين في يد كل حائز لها ، ويراد به إستبقاء الأرض للبناء تحت يد المبتكر مادام قائما بدفع أجر المثل ، فهو مالك لمنافع العين ملكا أبديا بدوام دفعه أجرة المثل بخلاف المستأجر فان عقد الايجار لا يخوله الا حقا شخصيا قبل المؤجر ولا يعطيه حق البقاء والاستقرار على الدوام فلا يثبت له حق الشفعة بوصفه جارا مالكا للبناء .

(الطعن رقم ١٠ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/٢/٣)

كون المشتري مالكا على الشيوع في مجرى معد للرى يشق الأطيان المشفوع فيها وهو جزء ضئيل من بعض المبيع . لا يوصف المشتري في هذه الحالة بأنه شريك على الشيوع في جميع العقار المبيع . لا يحق له أخذ العقار المبيع بالشفعة .

متى كان المشتري لا يعد ان يكون شريكا على الشيوع في مجرى معد للرى يشق الأطيان المبيعة موضوع الشفعة فان هذا الوضع لا يصح ان يوصف به المشتري بأنه شريك على الشيوع في جميع العقار المبيع يرفعه الى مصاف الشريك على الشيوع الذى له حق أخذ العقار المبيع بالشفعة وان كانت تلك المجرى هي جزء ضئيل من بعض المبيع .

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٦/١٢/٢٠ ص ٧ ص ١٠١٦)

وجوب ان يكون الجار مالكا وقت البيع لما يشفع به . صدور عقد شراء الأرض المشفوع فيها قبل تسجيل عقد الجار المثلث للمكيته لما يشفع به . اعتباره مالكا لما يشفع به وقت البيع . لا يغير من ذلك ما يرد في عقد المشتري من أن الأرض المذكورة محدودة بملك الشفيع .

مجرد التعاقد على البيع ينشأ عنه حق للجار في الأخذ بالشفعة بشرط أن يكون مالكا وقت البيع لما يشفع به وفقا للمادتين ٩٣٥ ، ٩٣٦ من القانون المدنى . فاذا كان عقد شراء الأرض المشفوع فيها سابقا على تاريخ تسجيل عقد الجار المثلث للمكيته لما يشفع به فانه لا يكون

م ٩٣٦

مالكا لما يشفع به وقت شراء الأرض المشفوع فيها ولا يعول في اثبات هذه الملكية على ما يرد في عقد المشتري من أن الأرض المذكورة محدودة بملك الشفيع .

(الطعن رقم ١٢٢ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٣/١٢/١٩٥٦ س ٧ ص ٩٨٦)

اقرار الحاضر عن المشتري بالجلسة بعدم منازعته في ملكية الشفيع للعقار الذي يشفع به لا يؤدي الى التسليم بالملكية المفروزة .

اذا كان الحاضر عن المشتري قد أقر بمحضر الجلسة بأنه لا ينزع في ملكية الشفيع للعقار الذي يستشفع بموجبه ، فان هذا الاقرار لا يؤدي الى التسليم بالملكية المفروزة .

(الطعن رقم ٢٤٩ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١١/١١/١٩٥٦ س ٧ ص ٨٧٦)

بيع عقارات متعددة منفصلة عن بعضها . جواز التجزئة وقيام حق الشفيع في أن يأخذ بالشفعة العقار الذي توافرت فيه أسباب الشفعة دون العقارات الأخرى . ذكريتو الشفعة سنة ١٩٠١ .

قصدت المادة ١١ من ذكريتو ٢٣ مارس سنة ١٩٠١ الصادر بشأن الشفعة - معالجة حالة ما اذا بيع عقار واحد لعدة أشخاص فأباححت التجزئة في صورة وحرمتها في صورة أخرى وهي حالة تختلف عن حالة بيع عقارات متعددة لا عقار واحد وحكم هذه الحالة ان العقارات المباعة ان كانت منفصلة فلا يحق للشفيع ان يطلب منها الا ما توافرت له فيه أسباب الشفعة دون العقارات الأخرى . فاذا تبين ان الأطيان المطلوبة بالشفعة منفصلة تمام الانفصال عن باقي الأطيان المباعة وأن الشفيع يجاور المقدار الذي يطلب أخذه بالشفعة من أكثر من جهة مع وجود حقوق ارتفاق رى وصرف بين هذه الأضيان والأرض المشفوع بها ونم يضمن المشتري على ما حصله الحكم من ذلك بأى مطعن فان الحكم فيما قرره من جواز التجزئة في هذه الحالة يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا .

(الطعن رقم ٣١١ لسنة ٢٣ ق - جلسة ٧/٣/١٩٥٧ س ٨ ص ٢١٤)



م ٩٣٦

طلب الشفعة في الحالة التي تجوز فيها تجزئة الأتيان المبعة .  
تضرر المشتري لترك باقى الصفقة تحت يده وإبداء الشفيع  
استعداداه لأخذ هذا الباقي دفعا للضرر عن المشتري لا يعتبر ذلك  
طلبا جديدا للشفعة لم يتوافر شروطه ومواعيده . الحكم للشفيع  
بالجزء المطلوب بالشفعة وكذلك بباقي الصفقة . لا خطأ .

إذا كان الحكم قد قضى للشفيع بأحقية في أخذ جزء من الأتيان  
المبعة بالشفعة في الحالة التي تجوز فيها التجزئة كما قضى بأحقية أيضا  
في أخذ باقى الصفقة وذلك قبولا لما رده المشتري في دفاعه أمام محكمة  
الموضوع من تضرر لترك باقى الصفقة تحت يده رغم ضعفها وصعوبة  
استغلالها واستجابة لما أظهره الشفيع من استعداد لأخذ هذا الباقي دفعا  
للضرر عن المشتري فإن التكييف الصحيح لذلك هو أن الطرفين قد تراضيا  
على أخذ الشفيع لباقي الصفقة إذا ثبت من جهة حقه في أخذ الجزء  
المشفوع فيه بالشفعة وثبت من جهة أخرى إصابة المشتري بأضرار من  
تخلف الجزء الباقي في يده . فمتى كان الحكم قد أثبت قيام الأسس التي  
بنى عليها هذا التراضى فإنه لا يكون قد أخطأ إذا عمل أثره وقضى  
للشفيع بأخذ باقى الصفقة دفعا للضرر الذى شكاه منه المشتري ولا يغير  
من ذلك أن يكون المشتري قد اعترض أمام محكمة الموضوع على ما أبداه  
الشفيع من أخذ باقى الأتيان بأنه طلب جديد للشفعة لم تتوافر شروطه  
ومواعيده .

(الطعن رقم ٣١١ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٣/٧ من ٨ ص ٢١٤)

اعتبار الشفيع من الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع فلا يحتج  
عليه بالعقد المستتر . شرط ذلك ، أن يكون حسن النية .

لئن كان الشفيع - بحكم كونه صاحب حق في أخذ العقار بالشفعة  
- يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع سبب الشفعة وبالتالي  
يحق له أن يتمسك بالعقد الظاهر فلا يحتج عليه بالعقد المستتر ، إلا أن  
شرط ذلك أن يكون حسن النية بمعنى ألا يكون عالما بصورية العقد الظاهر



م ٩٣٦

وقت اظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة فاذا انتفى عنه حسن النية بأن ثبت علمه بالعقد الحقيقى المستر جاز للمتعاقدین الاحتجاج عليه بهذا العقد .

(الطعن رقم ٢٤٤ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٥/١٢/٣٠ س ١٦ ص ١٣٨٤)

ليس للمستأجر البانى على ملك المؤجر ان يطلب بالشفعة بوصفه مالكا .

حق المستأجر على المبانى التى أنشأها على العين المؤجرة لا يعدو ان يكون حقا مصيره الحتمى الى الزوال بانتهاء الايجار اذا لا يكتسب عليها حقا بوصفها مالا ثابتا اللفترة محدودة ، فلا يجوز له ان يحصل بموجب هذا الترضيع على حق دائم على ملك الغير بأخذ العقار المبيع بالشفعة باعتباره جارا مالكا .

(الطعن رقم ١٨٤ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/١٠/٢٧ س ٢١ ص ١٠٩٧)

شرط ان يكون الشفيع مالكا للعقار الذى يشفع به وقت قيام سبب الشفعة - وجوب ان يكون سند ملكيته مسجلا .

من المقرر قانونا ان الشفعة لا تجوز الا اذا كان الشفيع مالكا للعقار الذى يشفع به وقت قيام سبب الشفعة ، أى وقت بيع العقار الذى يشفع فيه ، وأن الملكية لا تنتقل الى المشتري الا بتسجيل عقد البيع ، وأما عقد البيع الذى لم يسجل فلا ينشئ الا التزامات بين طرفيه .

(الطعن رقم ١٤ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/١١/٢٤ س ٢٤ ص ٣٢٩)

ملكية الشفيع للعقار الذى يشفع به وقت بيع العقار المشفوع فيه . شرط لأخذ العقار بالشفعة .

من المقرر قانونا ان الشفعة لا تجوز الا اذا كان الشفيع مالكا للعقار الذى يشفع به وقت قيام سبب الشفعة - أى وقت بيع العقار الذى يشفع فيه .

(الطعن رقم ٨٩٠ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/٦/٢٧ س ٢٩ ص ١٥٧٠)

حق الجار للأرض المبيعة فى الأخذ بالشفعة . شرطه .

المادة ٩٣٦ من القانون المدنى قد جرى نصها على أن : يثبت الحق فى الشفعة - للجار المالك فى الأحوال الآتية : ١ - ..... ٢ - اذا كان للأرض المبيعة حق ارتفاق على أرض الجار أو كان حق الارتفاق لأرض الجار على الأرض المبيعة ، ٣ - ومفاده انه يجب لقيام حق الجار فى الأخذ بالشفعة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان تكون الأرض المشفوع بها والأرض المشفوع فيها متلاصقتين وان يكون لأى من الأرضين حق ارتفاق على الأخرى بحيث يترتب على الأخذ بالشفعة ان يزول حق الارتفاق فى الغرضين ، لما كان ذلك فان تمسك الطاعن بملكيته للمسقاء لا يجديه فى القول بتوافر شروط الشفيع فيه اذ أن ملكية المسقاء وحدها لا تتحقق بها صفة الجوار المثبتة للحق فى الشفعة .

(الطعن رقم ٧٦٥ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨ س ٣١ ص ١٥٤٥)

ثبتت الشفعة للجار الملاصق من جهة واحدة - شرطه - ان يكون العقاران المشفوع به والمشفوع فيه من المباني أو الأراضى المعدة للبناء - الجار المالك لأرض زراعية - ثبتت حقه فى الشفعة عن بيع المباني والأراضى المذكورة - شرطه م ٩٣٦ مدنى .

ان الفقرة (هـ) من المادة ٩٣٦ من القانون المدنى اذ نصت على ثبوت الحق فى الشفعة للجار المالك فى الأحوال الآتية : - إذا كانت العقارات من المباني أو من الأراضى المعدة للبناء سواء أكانت فى المدن أم فى القرى . ٢ - اذا كان للأرض المبيعة حق ارتفاق على أرض الجار أو كان حق الارتفاق لأرض الجار على الأرض المبيعة . ٣ - اذا كانت أرض الجار ملاصقة للأرض المبيعة من جهتين وتساوى من القيمة نصف ثمن الأرض المبيعة على الأقل ، فقد دلت على أنه يكفى للأخذ بالشفعة فى الحالة الأولى حيث يكون العقاران المشفوع به والمشفوع فيه من المباني أو من الأرض المعدة للبناء ان يكونا متجاورين أى متلاصقين من جهة واحدة دون أى شرط آخر، ومن ثم لا يثبت الحق فى الشفعة للجار المالك لأرض زراعية

م ٩٣٦

إذا كان العقار المجاور المبيع من المباني أو من الأراضي المعدة للبناء ، ذلك ان الأراضي غير المعدة للبناء لا يكفي فيها للأخذ بالشفعة مجرد التلاصق بل يجب ان يكون للأرض أو عليها حق ارتفاق أو يكون التلاصق من جهتين مع اشتراط قيمة معينة للعقار المشفوع به كما هو الحال في الحالتين الثانية والثالثة فقرة (هـ) من المادة ٩٣٦ مالفة البيان .

(الطعن رقم ٧٧١ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٥/٤/١٩٨٠ س ٣١ ص ١١٣٢)

الشفعة جائزة في البيع المعلق على الشرط الصريح الفاسخ لان البيع في هذه الحالة يكون موجودا وناقذا من وقت ابرامه ولا تبدأ مواعيد جديدة بتخلف هذا الشرط .

الشفعة جائزة في البيع المعلق على الشرط الصريح الفاسخ لأن البيع في هذه الحالة يكون موجودا وناقذا من وقت ابرامه ، وعلى الشفيع ان يراعى مواعيد اجراءات الأخذ بالشفعة فيه فإن هو فوتها سقط حقه في الأخذ بها . ولا تبدأ مواعيد جديدة بتخلف هذا الشرط .

( الطعن رقم ٧٨١ - ٩٥٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٢/٣/١٩٨١ )

حق الأخذ بالشفعة في الأراضي الزراعية بسبب الجوار . شرطه . ملاصقة أرض الجار للأرض المبيعة من جهتين مجاورة الجار للأرض المبيعة بقطعتين منفصلتين يملك كل منهما في احدى جهات هذه الأرض لا يبيح له الأخذ بالشفعة . علة ذلك .

مؤدى نص المادة ٣٩٦ من القانون المدنى يدل على أن الشارع انما أراد ان يجعل العبرة في تقرير الأخذ بالشفعة بمجاورة أرض الجار الشفيع من جهتين من جهاتها للأرض المشفوع فيها اذ أسند التلاصق بالشروط التى ذكرها الى أرض الجار ، ولما كان التلاصق من جهتين وصفا واردا على أرض الشفيع بصيغة الفرد ، فان هذا الوصف لا يتوافر اذا كان الشفيع بجوار الأرض المشفوع فيها بقطعتين منفصلتين يملك كل منهما في احدى جهات هذه الأرض اذ أن المشرع ركز اهتمامه في تحديد أوصاف أرض الشفيع دون



م ٩٣٦

الأرض المشفوع فيها مما يقتضى القول بأن ملاصقة هذه الأرض بقطعتين لا يؤدي الى ثبوت الشفعة فيها للمالكها ، ذلك لأن الشفيع انما يستند في شفيعته في هذا الغرض الى عقارين منفصلين فلا يصدق على أى منهما وصف المجاورة من جهتين .

( الطعن رقم ٤٠٥ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٢/٣/٢ س ٣٣ ص ٢٨٢ )

الشفيع له الأخذ بالشفعة في البيع النهائي اذا فاته الأخذ بالشفعة في البيع الابتدائي . شرط ذلك . إختلاف الشروط في العقدين . حتى ولو أسقط الشفيع حقه في الشفعة في البيع الابتدائي .

الشفيع اذا فاته الأخذ بالشفعة في البيع الابتدائي جاز له الأخذ بها في البيع النهائي وفي مواعيد هذا البيع وبشروطه ، وذلك اذا ما اختلفت شروطه عن شروط عقد البيع الابتدائي حتى ولو كان قد أسقط حقه في الأخذ بالشفعة في هذا البيع .

( الطعن رقم ١٠٢٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١/١١ س ٣٥ ص ١٩٣ )

الحق في الشفعة يثبت للجار المالك اذا كانت العقارات من المباني أو من الأراضي المعدة للبناء سواء أكانت في المدن أو في القرى .

ان الاستئناف - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ينقل الدعوى الى المحكمة الاستئنافية لتنظرها وفقا لما تقضى به المادة ٢٣٣ من قانون المرافعات لا على أساس ما كان مقدما فيها من أدلة ودفع وأوجه دفاع أمام محكمة أول درجة فحسب . بل أيضا على أساس ما يطرح منها عليها ويكون الطرفان لم يبدياه أمام محكمة أول درجة ، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الاستئناف بأحقية في أخذ العقار المبيع سالف الذكر بالشفعة استنادا الى أنه يمتلك أرضا ملاصقة للأرض المقام عليها المبنى موضوع النزاع وهي من الأراضي المعدة للبناء



م ٩٣٦

وكان الحق فى الشفعة يثبت وفقا للمادة ٩٣٦/٥ من القانون المدنى للجار المالك اذا كانت العقارات من المباني أو من الأراضى المعدة للبناء سواء أكانت فى المدن أم فى القرى ، فإن الحكم المطعون فيه اذ حجب نفسه عن بحث هذا الدفاع الجوهرى الذى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، يكون قد شابه القصور فى التسبيب لما يستوجب نقضه .

( الطعن رقم ٨١٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٥/٢/١٩٨٤ )

الجوار والإرتفاق من أسباب الأخذ بالشفعة . مناط كل منهما ألا يفصل الجوار طريق أو مسقه . إشتراك الأرضين فى حق إرتفاق على عين أخرى . لا يتوافر به سبب الأخذ بالشفعة .

يتعين لتوافر الجوار كسبب للأخذ بالشفعة التلاصق المباشر بين الأرضين بحيث لا يفصل بينهما أى فاصل كطريق أو مسقة كما يتعين لتوافر حق الإرتفاق كسبب لها أن يكون لأيهما حق إرتفاق مباشر على الأخرى لا أن يشتركا فى حق إرتفاق على عين أخرى .

(الطعن رقم ١٢٧٤ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٣/١/١٩٨٥ س ٣٦ ص ١٠٨)

إشتراك الغير فى حق الإرتفاق المقرر للأرض المشفوع فيها أو الأرض المشفوع بها لا يمنع الشفيع من التمسك بطلب الشفعة طالما لم يشترط - أن يكون هذا الحق مخصصاً لإحدهما على الأخرى . وجود حق إرتفاق للغير على أرض المروى . لا يخرج هذه الأرض عن ملكية صاحب العقار المشفوع به .

إذ كان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه بأحقية المطعون ضدهم الأربعة الأول فى أخذ أرض النزاع بالشفعة الى ما ورد فى تقرير الخبير الذى ندبته محكمة الاستئناف من أن الأرض المشفوع فيها زراعية وان لها حق ارتفاق بالرى على الأرض المشفوع بها الملاصقة لها ، مما يسوغ

م ٩٣٦

طلب الأخذ بالشفعة طبقا لنص البند الثانى من الفقرة « هـ » من المادة ٩٣٦ من القانون المدنى الذى يجعل حق الارتفاق سببا للأخذ بالشفعة إذا تعلق بالأرض المبيعة أو بأرض الجار ، فمن ثم يكون الحكم فيما إنتهى اليه سديدا ، ولا ينال منه إغفاله الرد على دفاع الطاعنين - بأن حق الارتفاق بالرى على الأرض المشفوع بها ليس قاصرا على الأرض المشفوع فيها بل تشترك فيه أراضى أخرى مما لا يجوز معه طلب الشفعة - إذ لا عبرة باشتراك الغير فى حق الارتفاق المقرر للأرض المشفوع فيها أو الأرض المشفوع بها على الأخرى فى تمسك الشفيع بطلب الشفعة طالما ان القانون لم يشترط ان يكون هذا الحق مخصصا لإحدهما على الأخرى وحدها . هذا الى أن وجود حق ارتفاق للغير على أرض المروى لا يخرج هذه الأرض عن ملكية صاحب العقار المشفوع به بل تظل جزءا من هذا العقار، إذا فمتى كان هذا الدفاع لا يستند الى أساس قانونى صحيح وليس من شأنه تغيير وجه الرأى فى الدعوى فإن اغفال الحكم الرد عليه لا يعد قصورا مبطلا له . ويكون النعى بهذا الخصوص على غير أساس .

( الطعن رقم ٥٩٣ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠ / ١ / ٤ س ٤١ ص ١٢٠ )

مفاد النص فى المادة ٩٣٦ / هـ من القانون المدنى على أن للجار المالك ان يطلب الشفعة إذا كان للأرض المبيعة حق ارتفاق على أرض الجار أو كان حق الارتفاق لأرض الجار على الأرض المبيعة ان المشرع لم يشترط للأخذ بالشفعة ان يزول حق الارتفاق بين العقارين اذا اجتمعا فى يد واحدة هي يد الشفيع وأن يزول هذا الحق فى الوقت ذاته بالنسبة للعقارات الأخرى التى تشترك فيه ، وال - هذا الحق كلية - ليس شرطا من شروط الأخذ بانسنتة وقت استهدث انشع من ذلك تحرير العقارين من رتبة الارتفاق ونو جزئيا باجتماعهما فى يد واحدة ما يتأدى الى علاج أسباب النزاع عند تعدد الملاك .

( الطعن رقم ٤٢٨ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩١ / ٥ / ٢٩ س ٤٢ ص ١٢٣٩ )

م ٩٣٦

ليس للشريك في الشيوع الأخذ بالشفعة في حصه شائعة مبيعة لمشتري شريك على الشيوع توافرت فيه وقت الشراء الشروط التي تجعله شقيقاً . المشتري الحصة الشائعة الشريك على الشيوع يفضل الشقيق الشريك على الشيوع . المادتان ٩٣٦/ب ، ٩٣٧/٣ مدنى .

مؤدى نص المادتين ٩٣٦/ب ، ٩٣٧/٣ من القانون المدنى - انه لايجوز للشريك في الشيوع الأخذ بالشفعة في حصه شائعة مبيعة لمشتري توافرت فيه وقت الشراء شروط الأخذ بالشفعة في العقار الذى اشتراه لأنه في هذه الحالة يفضل على الشغناء الذين هم من طبقته أو من طبقة أدنى فاذا كان المشتري للحصة الشائعة هو نفسه شريك على الشيوع فضل على شقيق هو مثله شريك في الشيوع أى من طبقته .

( الطعن رقم ١٨٣٧ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩ من ٤٦ ص ٥٥٤ )

(١) اذا تزامن الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة على حسب الترتيب المنصوص عليه في المادة السابقة .

(٢) واذا تزامن الشفعاء من طبقة واحدة ، فاستحقاق كل منهم للشفعة يكون على قدر نصيبه .

(٣) فاذا كان المشتري قد توافرت فيه الشروط التي كانت تجعله شفعاء بمقتضى نص المادة السابقة . فانه يفضل على الشفعاء الذين هم من طبقته أو من طبقة أدنى ، ولكن يتقدمه الذين هم من طبقة أعلى .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٤١ لىبى و ١١٣١ عراقى و ٢٤٠ لبنانى من قانون الملكية العقارية .

أحكام القضاء:

العبرة في مجال المفاضلة بين الجيران المتزاحمين في طلب الشفعة انما هي بالمنفعة التي تعود من الأخذ بالشفعة على ملك كل منهم المشفوع به دون اعتداد بالمنفعة التي قد تعود على ملك كسبه بعد البيع أساس الشفعة ودون اعتبار للفوائد التي قد تعود عليه شخصيا من الأخذ بالشفعة.

(انظر رقم ١٦٦ لسنة ١٨ ق - جلسة ٢٣ / ١١ / ١٩٥٠ في ٢٥ سنة ص ٧١٩)

المفاضلة في حق الشفعة بين المشتريين الذين أدخلهم المشفوع منه بحق اختيار الغير وبين من شفع منه لا تجوز ، اذ الحقوق التي آلت اليهم بأعمال المشفوع منه لحق اختيار العين بعد تسجيل انذار الشفعة لا تسرى



م ٩٣٧

على الشفيع فلا يحاج الشفيع بشرائهم ولا يعتبرون بالنسبة اليه مشترين مشفوعا منهم يحق لهم دفع دعواه بأنهم أولى منه بالشفعة استنادا الى المادة الثامنة من قانون الشفعة .

(الطعن رقم ١٠١ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٩٥٠/٣/٩)

اذا كانت محكمة الموضوع قد عرضت لما أدلى به الطاعنان (المشفوع ضدّهما) في دفاعهما من أنهما يمتلكان على الشيوع في الأطنان التي يقع بها القدر المشفوع فيه - وأنهما يفضلان الشفعة بشرائهما لذلك القدر - وانتهت الى عدم التعويل عليه تأسيسا على ما استظهرته من المستندات التي قدمت لها - استظهارا صحيحا من زوال حالة الشيوع التي كانت قائمة قبل الحكم بالقسمة وقرار الطاعنين للقسمة التي تمت بموجبه وارتضاءئهما له واعمالهما مقتضاه من قبل شرائهما للصفقة المشفوع فيها - وعن تحرير العقد النهائي المسجل الصادر لهما من المطعون عليها الثانية . وقد أقامت حكمها في هذا الخصوص على أسباب سائغة تؤدي الى النتيجة التي خلصت لها فان النعي على حكمها بالقصور والتناقض يكون في غير محله .

(الطعن رقم ٣٠٢ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٩/١/١٥ س ١٠ ص ٤٣)

حق الشفعة مقرر لكل من مالك الرقبة وصاحب حق الانتفاع . علة ذلك . الأفضلية عند تزاحم الشفعاء لمالك الرقبة . م ٩٣٧ مدني .

والنص في المادة ٩٣٧ من ذات القانون على أن « واذا تزاحم الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة على حسب الترتيب المنصوص عليه في المادة السابقة » مفادها ان المشرع يترتب حق الشفعة لكل من مالك الرقبة ولصاحب حق الانتفاع حكمة ترخاها شي جمع شتات الملكية برد حق الانتفاع الى مالك الرقبة وبرد الرقبة الى صاحب الانتفاع ، وتحقيقا لذات الحكمة فقد جعل المشرع الأفضلية عند تزاحم الشفعاء - لمالك الرقبة على سائر الشفعاء عند بيع حق الانتفاع الملابس للرقبة التي يملكها ، وكذلك لمالك حق الانتفاع عند التزاحم اذا بيعت كل الرقبة الملابس لهذا الحق أو

م ٩٣٧

بعضها، واذ قرر المشرع الأفضلية بين الشفعاء عند تزاحمهم وفق ما جرى به النص السالف فإن مؤدى ذلك ان الشفعة فى حق الانتفاع أوفى حق الرقبة مقررة أصلاً لسائر الشفعاء المنصوص عليهم لتوفر الحكمة فى تقرير الشفعة لكل منهم وهى المضارة على أن تجرى المفاضلة بينهم عند تزاحمهم.

(الطعن رقم ١٦٤٤ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/٤/٩ - ص ٣٦٥)

إعتبار المشتري شافعاً يفضل غيره من الشفعاء الذين هم من طبقته أو من طبقة أدنى م ٩٣٧/٣ مدنى . شرطه . ان يكون مالكا بالفعل وقت البيع المشفوع فيه .

يفترض نص الفقرة انشائية من المادة ٩٣٧ من القانون المدنى ان المشتري نفسه قد توافرت فيه وقت الشراء شروط الأخذ بالشفعة فى العقار الذى اشتراه بأن يكون مالكا بالفعل فى هذا الوقت لما يجعله شافعاً ثم يتقدم لأخذ العقار منه بالشفعة شافع من نفس طبقته أو من طبقة أدنى - فان المشتري يفضل فى هذه الحالة ولا يجوز للشافع أن يأخذ بالشفعة .

(الطعن رقم ٢٣٢٠ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٤/١٧ - ص ٣٧٤)

لما كان من المقرر بنص الفقرة الثالثة من المادة ٩٣٧ من القانون المدنى « أنه إذا كان المشتري قد توافرت فيه الشروط التى تجعله شافعاً بمقتضى المادة السابقة فإنه يفضل على الشفعاء الذين هم من طبقته ، وكان الثابت من تقرير الخبير الذى أطمأنت اليه محكمة الموضوع ان الطاعن يمتلك قطعة أرض زراعية تجاور القطعة الثانية المشفوع فيها ولكل من القطعتين حق ارتفاق على الأخرى ، وكانت المطعون ضدها تشفع فى هذه القطعة بالجوار وحق الارتفاق فأنها تكون من طبقة المشتري ولا تجوز لها الشفعة فيها واذ كان من حق المشتري - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - الا تتجزأ الصفقة عليه فإن دعوى الشفعه برمتها تكون غير مقبولة .

(الطعن رقم ٣٧٩ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٠/٦/١٩)

م ٩٣٧

النص في الفقرة الثانية من المادة ٩٣٧ من القانون المدني على ان  
« ..... ٢ - إذا تزامن الشفعاء من طبقة واحدة فاستحقاق كل منهم  
للشفعة يكون على قدر نصيبه » . يدل على ان المشرع لم يضع قاعدة عامة  
تحكم موضوع التزام بين الشفعاء جميعا ، ذلك ان القاعدة التي تقضى  
بان يقتسم الشفعاء عند تعددهم العقار المشفوع فيه كل بنسبة نصيبه في  
العقار المشفوع به لا تنطبق في حالة التزام فيما بين الجيران عند تعددهم  
اذ أنهم يختلفون عن غيرهم من الشفعاء في أنهم لا يشتركون جميعا في  
عقار مشفوع به واحد ، فلكل جار عقاره الذي يشفع به لا يشترك فيه معه  
غيره من الجيران الآخرين، واذ لم يورد النص حكما لتلك الحالة فيجب -  
وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون المدني - الرجوع الى  
القاعدة التي تضمنها قانون الشفعة السابق - باعتبارها عرفا مستقرا جرى  
عليه العمل - والتي تقضى بتفضيل الجار الذي تعود على ملكه منفعة من  
الشفعة أكثر من غيره من الجيران وهي أيضا الحكم العادل عند مكوت  
النص ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد خالف  
القانون .

(الطعن رقم ٣١٦٠ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩١/٥/٢٨ من ٤٢ ص ١٢٢١)

ليس للشريك في الشيوع الأخذ بالشفعة في حصه شائعة  
مبيعة لمشتري شريك على الشيوع توافرت فيه وقت الشراء  
الشروط التي تجعله شفعيا . المشتري الحصة الشائعة الشريك على  
الشيوع يفضل الشفع الشريك على الشيوع . المادتان ٩٣٦ ب ،  
٩٣٧ ٣ مدني .

مؤدى نص المادتين ٩٣٦ ب ، ٩٣٧ ٣ من القانون المدني - انه  
لابجوز للشريك في الشيوع الأخذ بالشفعة في حصه شائعة مبيعة لمشتري  
توافرت فيه وقت الشراء شروط الأخذ بالشفعة في العقار الذي اشتراه لأنه  
في هذه الحالة يفضل على الشفعاء الذين هم من طبقته أو من طبقة أدنى  
فاذا كان المشتري للحصة الشائعة هو نفسه شريك في الشيوع فضل على  
شفيع هو مثله شريك في الشيوع أى من طبقته .

( الطعن رقم ١٨٣٧ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩ من ٤٦ ص ٥٥٤ )



إذا اشترى شخص عينا تجوز الشفعة فيها ثم باعها قبل ان تعلن أية رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل أن يتم تسجيل هذه الرغبة طبقاً للمادة ٩٤٢ ، فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٤٢ لىبى و ١١٣٧ عراقى و ٢٥٠ لبنانى من قانون الملكية العقارية و ٨٩٤ كويتى .

#### أحكام القضاء:

ان الشارع اذ نص فى الفقرة الأولى من المادة ٧ من قانون الشفعة على أنه اذا تعدد الشفعاء يكون حق الشفعة أولاً للمالك الرقبة، وثانياً للشريك الذى له حصة شائعة، وثالثاً لصاحب حق الانتفاع، ورابعاً للجار المالك، واذ نص فى فقرتها الثانية على أنه اذا تعدد مالكو الرقبة أو الشركاء أو أصحاب حق الانتفاع فاستحقاق كل منهم للشفعة يكون على قدر نصيبه، واذا تعدد الجيران يقدم منهم من تعود على ملكه منفعة من الشفعة أكثر من غيره، ثم اذ نص فى المادة ٨ من القانون المذكور على أنه يثبت حق الشفعة وتراعى الأحكام المقررة فى المادة السابقة فيما يتعلق بالأولوية ولو كان المشتري حائزاً لما يجعله شفعياً - اذ نص على هذا وذاك عند أفاد أن الأولوية المنصوص عليها فى المادة ٧ وأحالت إليها المادة ٨ هي أولوية من نوعين : أولوية بحسب الدرجة بين شفعاء من طبقات مختلفة، وأولوية بحسب النصيب أو المنفعة بين شفعاء من طبقة واحدة . وعلى ان القول بعدم وجود أولوية بين الشفعاء الذين هم طبقة واحدة فيه مجافاة للنص لأنه لو لم تكن هناك أولوية بينهم لوجب تقسيم العين المشفوعة عليهم بالتساوى.



م ٩٣٨

واذن فان التطبيق الصحيح للمادة ٨ من قانون الشفعة يجعل حق الشفعة ثابتا فى حالتى الأولوية المنصوص عليهما فى المادة ٧ منه ، والقضاء بأنه لا شفعة للشفيع المساوى للمشتري فى الطبقة هو قضاء مخالف للقانون.

(الطعن رقم ١١٥ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٥/٣١)

ان انتمول بحرمان الشفيح من الشفعة مجرد كونه مساويا للمشتري فى سبب الأخذ بالشفعة غير صحيح فى القانون . ذلك بأن المادة الثامنة من قانون الشفعة تقضى بأن « حق الشفعة يبقى ولو كان المشتري حائزا لما يجعله شفيعا ، وفى هذه الحالة تتبع قواعد التثنييل عند تراحم الشفاء المقررة فى المادة السابقة » ، والمادة السابعة تنص على أنه « اذا تعدد الجيران قدم منهم من تعود على ملكه منفعة من الشفعة أكثر من غيره » ، واعمالا لهذين النصين يكون على محكمة الموضوع أن توازن بين المنفعة التى تعود على ملك الجار الشفيح وتلك التى تعود على ملك الجار المشتري ، وأن تفصل فى طلب الشفعة وفقا لنتيجة الموازنة ، فتقضى بالشفعة للشفيع متى ثبت ان منفعة ملكه من الشفعة أكبر ، وترفض دعواه اذا كانت المنفعة التى تعود على ملك المشتري أكبر أو اذا تساوت المنفعتان ، فاذا هى لم تفعل ورفضت دعوى الشفعة بناء على المساواة فى سببها فانها تكون قد خالفت القانون .

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١٢/٥)

العبرة فى مجال المفاضلة بين الجيران المتزاحمين فى طلب الشفعة انما هى بالمنفعة التى تعود من الأخذ بالشفعة على ملك كل منهم المشفوع به دون احتداد بالمنفعة التى قد تعود على ملك كسبه بعد البيع أساس الشفعة ودون اعتبار للفوائد التى قد تعود عليه شخصا من الأخذ بالشفعة.

(الطعن رقم ١٦٦ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/١١/٢٣)

م ٩٣٨

المفاضلة في حق الشفعة بين المشتريين الذين أدخلهم المشفوع منه بحق اختيار الغير وبين من شفع منه لا تجوز ، اذ الحقوق التي آلت اليهم بأعمال المشفوع منه لحق اختيار العين بعد تسجيل انذار الشفعة لا تسرى على الشفيع فلا يحتاج الشفيع بشرائهم ولا يعتبرون بالنسبة اليه مشتريين مشفوعا منهم يحق لهم دفع دعواه بأنهم أولى منه بالشفعة استنادا الى المادة الثامنة من قانون الشفعة .

(الطعن رقم ١٠١ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٩٥٠/٣/٩)

مادامت المحكمة قد وجدت في الأدلة التي استندت اليها ما يكفي لتكوين اعتقادها بوجود حق ارتفاق للمشتري وكان من شأن هذه الأدلة أن تؤدي الى النتيجة التي انتهت اليها فانه لا تشرى عليها ان هي لم تجب الشفيع الى طلبه احالة الدعوى على التحقيق لنفي هذا الحق .

(الطعن رقم ١٦٦ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/١١/٢٣)

متى كان يبين من الحكم ان المحكمة رجحت الرأي الذي يقول بعدم جواز الشفعة في الحالة التي يكون فيها الشفيع من مرتبة المشتري أخذا بما انتهى اليه الشارع في المادة ٩٣٧ من القانون المدني الجديد وكان هذا الذي ذهبت اليه المحكمة وأقامت عليه قضاءها من حرمان الشفيع من الشفعة لمجرد كونه مساويا للمشتري فسي سبب الأخذ بها ، غير صحيح في القانون على ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، ذلك ان المادة الثامنة من قانون الشفعة ( القديم ) وهي الواجبة التطبيق على واقعة الدعوى تقضى بأن حق الشفعة يبقى ولو كان المشتري حائزا لما يجعله شفيعا وفي هذه الحالة تتبع قواعد التفضيل المقررة في المادة السابعة لتزاحم الشفعاء ، وتنص هذه المادة الاخيرة على حالة تعدد الجيران فيقدم منهم من تعود على ملكه منفعة من الشفعة أكثر من غيره وانه اعمالا لهذين النصين كان على محكمة الموضوع ان توازن بين المنفعة التي تعود على ملك الشفيع وتلك التي تعود على ملك المشتري ، وأن تفصل في طلب الشفعة وفقا لنتيجة الموازنة ، فتقضى بالشفعة للشفيع متى ثبت ان منفعة ملكه من الشفعة أكبر ،

م ٩٣٨

وترفض دعواه اذا كانت المنفعة التي تعود على ملك المشتري أكبر . أو اذا تساوت المنفعتان ، أما وهي لم تفعل ورفضت دعوى الشفعة بناء على المساواة في سببها فانها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٢ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٢/١٢/١١)

من مقتضى نص المادة الثامنة من قانون الشفعة « القديم » ان حق الشفع يبقى ولو كان المشتري حائزاً لما يجعله شفعياً على أن يراعى فيما يتعلق بالأولوية ما ذكر في المادة السابعة ، ولما كانت الأولوية المشار اليها في المادة السابعة على نوعين أولوية بحسب الدرجة بين شفعاء من طبقات مختلفة وأولوية بحسب النصيب أو المنفعة بين شفعاء من طبقة واحدة ، فانه اذا تعدد الشركاء على الشيوع وكان المشتري أحدهم فان حق الشفعة يثبت لطالبه من الشركاء ويكون استحقاقهم مع المشتري في العقار المشفوع فيه كل بنسبة نصيبه ، أما قصر معنى الأولوية في النص السالف ذكره على أولوية الدرجة فهو تقييد للمطلق وتخصيص للعام دون مبرر يقتضيه . واذن فمتى كان يبين من الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه انه أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنين على أنه « اذا تعدد مالكو الرقبة أو الشركاء أو أصحاب حق الانتفاع وكان أحدهم مشترياً فلا شفعة ممن هم في درجته » فان هذا الذي قرره الحكم غير صحيح في القانون المدني - القديم - الذي يحكم النزاع على ما جرى به قضاء هذه المحكمة .

(الطعن رقم ١٢٦ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٣/٥/١٤)

انه وفقاً لنص الفقرة الأولى من المادة الأولى والمادة الثامنة من قانون الشفعة القديم على ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، يثبت حق الشفعة ولو كان المشتري حائزاً لما يجعله شفعياً . واذن فانه يكون للشريك على الشيوع ان يطلب الشفعة ولو كان المشتري هو الآخر شريكاً على الشيوع مع مراعاة باقى نصوص المادة الثامنة المشار اليها ، ولا محل للتحدى بنص المادة ٩٣٦ من القانون المدني الجديد لأنه نص مستحدث يتعارض القيد



م ٩٣٨

الوارد به ، مع عموم نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من قانون الشفعة ولا يتفق مع ما يستفاد من نص المادة الثامنة من هذا القانون .

(الطعن رقم ١١٨ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/٣/٣)

استخلاص الحكم لأسبابه سائغة زوال حال الشروع التي يدعيها المشتري في الأتيان التي يقع بها القدر المشفوع به . عدم التعويل على دفاعه بأنه يفضل الشفيع لشرائه ذلك القدر . لا قصور ولا تناقض .

إذا كانت محكمة الموضوع قد عرضت لما أدلى به الطاعنان ( المشفوع ضدّهما ) في دفاعهما من أنهما يمتلكان على الشروع في الأتيان التي يقع بها القدر المشفوع فيه - وأنهما يفضلان الشفعة بشرائهما لذلك القدر - وانتهت الى عدم التعويل عليه تأسيساً على ما استظهرته من المستندات التي قدمت لها - استظهاراً صحيحاً من زوال حالة الشروع التي كانت قائمة قبل الحكم بالقسمة وإقرار الطاعنين للقسمة التي تمت بموجبه وارتضاءئهما له وأعمالهما مقتضاه من قبل شرائتهما للصفقة المشفوع فيها - وعن تحرير العقد النهائي المسجل الصادر لهما من المطعون عليها الثانية . وقد أقامت حكمها في هذا الخصوص على أسباب سائغة تؤدي الى النتيجة التي خلصت لها فإن النعي على حكمها بالقصور والتناقض يكون في غير محله .

(الطعن رقم ٣٠٢ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٩/١/١٥ س ١٠ ص ٤٣)

يجب على الشفيع في حالة توالي البيع ان يستعمل حقه قبل المشتري الثاني وبأشروط التي اشترى بها والعبرة هو برقت تسجيله فأنه أعذر أن يرغب بالشفعة ولا يغني عنه العلم بأي وسيلة أخرى كما أنه لا عبرة بتاريخ حصول الاعلان ويتعين اختصاص المشتري الثاني في دعوى الشفعة ولو دفع بصورية عقده صورية مطلقة والا كانت الدعوى غير مقبولة .



م ٩٣٨

يجب على الشفيع الذى يريد ممارسة حقه فى الأخذ بالشفعة فى حالة توالى البيوع ان يستعمل حقه وفقا للمادة ٩٣٨ من القانون المدنى قبل المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها متى ثبت ان البيع لهذا الأخير قد تم قبل تسجيل طلب اعلان الرغبة فى الشفعة ، فالوقت المعول عليه لعدم الاحتجاج على الشفيع بالبيع الثانى هو وقت تسجيل اعلان الرغبة . ولا عبرة بتاريخ حصول الاعلان . وما يؤيد هذا النظر المادة ٩٤٧ من القانون المدنى التى تقضى بأنه لا يسرى فى حق الشفيع أى تصرف يصدر من المشتري اذا كان قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه اعلان الرغبة فى الشفعة مما مؤداه بمفهوم المخالفة انه لا يحق للشفيع ان يتدخل من واجب ادخال المشتري الثانى فى دعوى الشفعة طالما انه قد ثبت ان البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل اعلان رغبة الشفعة . يؤكد هذا النظر ان المادة ٩٤٢ من القانون المدنى قضت بأن اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة لا يكون حجة على الغير الا اذا سجل ، ولا عبرة بما يسوقه الطاعن من أن عقد المشتري الثانى عقد صورى صورية مطلقة اذ ان دعوى الشفعة لا تكون مقبولة الا اذا دارت الخصومة فيها بين جميع أطرافها مهما تعددوا الأمر الذى يستلزم أن توجه الدعوى الى المشتري الثانى اذ هو صاحب الشأن الأول فى الصورية واثبات جدية عقده .

(الطعن رقم ٣٧١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/٥/٢٨)

الشفيع . وجوب مباشرته إجراءات دعواه قبل مشتري العقار دون اعتداد بالبيع الصادر منه لآخر طالما كان البيع فى تاريخ تال لتسجيل اعلان الرغبة فى الشفعة مادة ٩٤٧ مدنى .

النص فى المادة ٩٣٨ من القانون المدنى على أنه « اذا اشترى الشخص عينا تجوز الشفعة فيها ثم باعها قبل ان تعلن أية رغبة فى الشفعة أو قبل أن يتم تسجيل هذه الرغبة طبقا للمادة ٩٤٢ فلا يجوز الأخذ بالشفعة الا من المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها » . والنص فى المادة ٩٤٧ من هذا القانون على أنه « لا يسرى فى حق الشفيع أى رهن رسمى أو أى حق اختصاص أخذ ضد المشتري ولا أى بيع صدر من المشتري

م ٩٣٨

ولا أى حق عينى رتبه أو ترتب ضده اذا كان قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه اعلان الرغبة فى الشفعة ، مفادهما انه اذا مارس الشفيع حقه فى الأخذ بالشفعة فانما يتخذ اجراءات دعواه قبل مشتري العقار ودون اعتداد بالبيع الذى صدر من هذا المشتري متى ثبت ان البيع قد تم فى تاريخ تال لتسجيل اعلان الرغبة فى الشفعة .

(الطعن رقم ١٣٩٢ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/٦/٢٤ ص ٣٣ (٨٢٧)

ان المادتين ٩٣٨ ، ٩٤٧ من القانون المدنى اذ تنصان على أنه « اذا اشترى شخص عينا تجوز الشفعة فيها ثم باعها قبل ان تعلن أية رغبة فى الأخذ بالشفعة أو قبل ان يتم تسجيل هذه الرغبة طبقا للمادة ٩٤٢ فلا يجوز الأخذ بالشفعة الا من المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها ، وأنه « لا يسرى فى حق الشفيع .. أى بيع صدر من المشتري ... إذا كان قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه اعلان الرغبة فى الشفعة ، فان مؤدى ذلك ان بيع العين التى تجوز الشفعة فيها بيعا ثانيا ساريا فى حق الشفيع يوجب عليه ان لا يطلب أخذها بالشفعة الا من المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها وأن البيع الثانى يسرى فى حق الشفيع اذا كان قد تم فعلا قبل تسجيل رغبته فى الأخذ بالشفعة فلا يشترط أن يكون ثابت التاريخ أو أن يكون قد أنذر به رسميا أو علم به علما واقعيًا وأن كان لا يتصور طلبه الأخذ بالشفعة من المشتري الثانى على أساسه الا بعد علمه به فذلك مما يتعلق بالامكان الواقعى لا بتوافر الشروط التى تتطلبها القانون فى طلبه أخذ العين بالشفعة .

(الطعن رقم ١٥٢٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٦/١٢ ص ٣٤ (١٤١٢)

لما كان مفاد نص المادة ٩٣٨ من القانون المدنى انه اذا صدر بيع من مشتري العقار المشفوع فيه لشترى آخر قبل ان تعلن اية رغبة فى الأخذ بالشفعة أو قبل ان يتم تسجيل هذه الرغبة فان هذا البيع يسرى فى حق الشفيع - فاذا ما ثبت حصول البيع من المشتري الأول لثان فانه يتعين على الشفيع ان يستعمل حقه قبل المشتري الثانى وبالشروط وبالثمن الذى

م ٩٣٨

تم به ذلك البيع الثانى ولا عبرة بعد ذلك بما اذا كان طرفا العقد الأول قد أنذرا الشفيع بحصول البيع الأول من عدمه لأن هذا الانذار قد شرع لاختار الشفيع بوقوع البيع الذى يجوز الأخذ فيه بالشفعة وبالتمن وشروط البيع حتى اذا ما رأى الأخذ بالشفعة أعلن رغبته فى ذلك فى خلال الميعاد الذى يبدأ سريانه من تاريخ الانذار الرسمى فاذا بادر الشفيع باعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة دون انتظار الانذار الرسمى بالبيع فان مناط سريان البيع الثانى فى حقه مرهون بثبوت حصول هذا البيع قبل اعلان الرغبة فى الشفعة أو قبل ان يتم تسجيل هذه الرغبة ولا يحق للشفيع ان يتحلل من اختصاص المشتري الثانى على أى وجه طالما قد ثبت حصول البيع الثانى علما الوجه السالف . لما كان ذلك وكان البين من الأوراق ان الطاعنين أعلنوا المطعون ضدهما برغبتهم فى أخذ العقار المبيع بالشفعة بتاريخ ١٩٧٣/٤/٢ وتم تسجيل هذا الاعلان فى ١٩٧٣/٤/٣ وكان ذلك بعد تصرف المشتري الأول بالبيع لآخر فى العقار المشفوع فيه بتاريخ ١٩٧٦/١٠/١٢ الا أن الطاعنين رغم انذارهم رسميا بالبيع الثانى لم يطلبوا الأخذ فيه بالشفعة وفقا للمادة ٩٣٨ من القانون المدنى ولم يختصموا المشتري المذكور فى الدعوى رغم طعنهم بصورية العقد الثانى فان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه اذ قضى بعدم قبول الدعوى لعدم اختصاص المشتري الثانى يكون قد التزم حكم القانون ويكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس .

(الطعن رقم ٨٥٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٢/٢١)

بيع المشتري العقار المشفوع فيه الى مشتر ثان قبل اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة أو قبل تسجيلها . م ٩٣٨ مدنى . أثره . عدم جواز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثانى . ادعاء الشفيع صورية العقد الصادر للمشتري الثانى . وافلاحه فى اثبات ذلك . مؤداه . الإعتداد بالبيع الأول . نتيجة طلب الشفعة الى المشتري الثانى لا محل له وان وجب اختصاصه أو إدخاله ولو بعد الميعاد - حتى يتسنى اثبات الصورية فى مواجهته .

(الطعن رقم ١٣٣٠ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٠/١/١٢)



م ٩٣٨

مفاد نص المادة ٩٣٨ من القانون المدني انه اذا تصرف مشتري العقار المشفوع فيه ببيعه الى آخر قبل اعلان أو تسجيل رغبة الشفيع في الأخذ بالشفعة في البيع الأول فانه يفقد حق الشفعة في هذا البيع ولا يبقى أمامه إلا طلب الشفعة في البيع الثاني متى توافرت شروط الشفعة فيه ، على أنه يتعين لسريان أثر البيع الثاني في حق الشفيع - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون هذا البيع حقيقيا أما إذا كان صوريا صورية مطلقة فانه يعد غير موجود ويكون الوضع الناشئ عن البيع الأول هو القائم وحده الأمر الذي يترتب عليه ان يبقى حق الشفيع في الأخذ بالشفعة في هذا البيع، بما مؤداه ان أحقية الشفيع في الأخذ بالشفعة في البيع الأول هو أمر يترتب على عدم وجود البيع الثاني أو وجوده ، فلا يعد الثاني دليلا في طلب الأخذ بالشفعة في البيع الأول .

(الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٨/٢/١٩٩٠) (١)

المادتين ٩٣٨ ، ٩٤٧ من القانون المدني اذ تنصان على أنه اذا اشترى شخص عينا تجوز الشفعة فيها ثم باعها قبل ان تعلن أية رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل ان يتم تسجيل هذه الرغبة طبقا للمادة ٩٤٢ فلا يجوز الأخذ بالشفعة الا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها ، وأنه لايسرى في حق الشفيع .. أى بيع صدر من المشتري ..... إذا كان كل ذلك قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه اعلان الرغبة في الشفعة ... ، فان مؤدى ذلك ان بيع العين التي تجوز الشفعة فيها بيعا ثانيا ساريا في حق الشفيعه يوجب عليه ان لا يتطلب أخذها بالشفعة الا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها ، وأن البيع الثاني يسرى في حق الشفيع اذا كان قد تم فعلا قبل تسجيل رغبته في الأخذ بالشفعة فلا يشترط أن يكون ثابت التاريخ أو أن يكون قد أنذر به رسميا أو علم به علما واقعا وأن كان لا يتصور طلبه الأخذ بالشفعة من المشتري الثاني على أساسه الا بعد علمه به فذلك مما يتعلق بالإمكان الواقعي لا يتوافر الشروط التي يتطلبها القانون في طلب أخذ العين بالشفعة ، إلا أنه اذا ادعى الشفيع صورية

---

(١) راجع في هذا المستشار عبد المنعم الدسوقي ص ٢٠٢٤ وما بعدها .



العقد الصادر للمشتري الثانى وأفلح فى اثبات ذلك اعتبر البيع الصادر من المالك للمشتري الأول قائما وهو وحده الذى يعتد به فى الشفعة دون البيع الثانى الذى لا وجود له بما يغنى الشفيع عن توجيه طلب الشفعة الى المشتري الثانى، على انه يجب ان يتم اثبات الصورية فى مواجهة المشتري الثانى لأنه هو صاحب الشأن الأول فى نفي هذه الصورية واثبات جدية عقده وليكون الحكم الذى يصدر بشأن عقده حجة له أو عليه ، ويتحقق ذلك باختصامه فى دعوى الشفعة مع تمسك الشفيع بالبيع الأول ودفعه بصورية البيع الثانى صورية مطلقة أو بإدخاله أو تدخله خصما فى الدعوى قبل الفصل فيها دون إعتداد بأن يتم هذا الإدخال أو التدخل فى المواعيد المحددة بطلب الشفعة وعندئذ يتعين على المحكمة ان تفصل فى الدفع بالصورية إذ يتوقف مصير دعوى الشفعة على ثبوت الصورية من عدمه وبصدور حكم ضد الشفيع بعدم صورية عقد المشتري الثانى لا تصح اجراءات الشفعة فى البيع الأول ويجب توجيه طلب الشفعة فى البيع الثانى ، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ان المطعون عليه الأخير - المشتري الثانى - قرر انه اشترى الأتيان المشفوع فيها بموجب عقد بيع مؤرخ ١٥/١١/١٩٧٥ فى تاريخ سابق على رفع دعوى الشفعة - ولم يثبت فى الأوراق ان الطاعن سجل رغبته فى الشفعة قبل هذا التاريخ ، فان البيع الثانى يسرى فى حق الشفيع - الطاعن - دون ان يتوقف ذلك على سبق علمه بالبيع الثانى أو انذاره رسميا ، ويجب على الطاعن أخذ الأتيان المشفوع فيها من المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها، وإذ خلص الحكم المطعون فيه الى أن عقد المشتري الثانى - المطعون عليه الأخير - عقد جدى غير صورى - على نحو ما سيبنى فى الرد على سبب النعى الثانى - ولم يطلب الطاعن الشفعة فى البيع الثانى فان حقه يكون قد سقط ، لما كان ماتقدم وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقضى بعدم جواز الأخذ بالشفعة لعدم توجيه الطاعن اجراءات الشفعة الى البيع الثانى فانه يكون قد وافق صحيح القانون.

(الطعن رقم ١٧٥١ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٦/٥/١٩٩١)

م ٩٣٨

بيع مشتري العقار المشفوع فيه الى مشتر ثان قبل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل تسجيلها . م ٩٣٨ مدني . مؤداه . عدم جواز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها . شرطه . ألا يكون البيع الثاني سوريا تمسك الشفيع بصوريته . نجاحه في ذلك . أثره . بقاء البيع الأول قائما ويغني الشفيع عن توجيه طلب الشفعة الى المشتري الثاني . وجوب إثبات الصورية في مواجهة المشتري الثاني . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٠٠٨ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٢/١١/١٥)

بيع العقار المشفوع فيه لمشتري ثان قبل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة وقبل تسجيلها م ٩٣٨ مدني . أثره . عدم جواز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها . شرطه . ألا يكون البيع الثاني سوريا .

(الطعن رقم ٢٤٣٤ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/١/٧)

بيع مشتري العقار المشفوع فيه لمشتري ثان قبل إعلان الرغبة في الشفعة أو قبل تسجيلها . مؤداه . عدم جواز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني . شرطه . ألا يكون البيع سوريا م ٩٣٨ مدني . إحتواء الشفيع صورية البيع الثاني . وجوب إثبات ذلك في مواجهة المشتري الثاني . تحقق ذلك باختصاصه أو بإدخاله أو بتدخله في دعوى الشفعة . ثبوت صورية البيع الثاني . مؤداه . الإعتداد بالبيع الأول في طلب الشفعة .

(الطعن رقم ١٠٥٤ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٥/١٩)

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعي به الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولان ان الحكم أقام قضاءه بعدم قبول الدعوى استنادا الى أنهما لم يوجها إجراءات طلب

الشفعة في الميعاد الى المطعون ضدهما الثالث والرابعة بوصفهما المتصرف اليهما في البيع الثاني رغم إعلانهما به قبل رفع الدعوى في حين أن المطعون ضدهما سالف الذكر قد أدخل في الدعوى بإجراءات صحيحة وتم التمسك قبلهما بصورية هذا البيع صورية مطلقه أمام محكمتي الموضوع ولما كان القانون لا يشترط إختصاص المتصرف اليه في البيع الثاني المنعوت عقده بالصورية قبل إنقضاء ميعاد طلب الشفعة في البيع الأول فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ تطبيق القانون مما حجب عنه الفصل في صورية البيع الصادر الى المطعون ضدهما الثالث والرابعة والتي لو ثبتت ما كان هناك ثمة ما يدعو الى توجيه طلب الشفعة اليهما وهو ما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة ان مفاد نص المادة ٩٣٨ من القانون المدني أنه إذا صدر من مشتري العقار المشفوع فيه بيع لمشتري آخر قبل أن تعلن أية رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل أن يتم تسجيل هذه الرغبة فإنه يسرى في حق الشفيع ولا يجوز الأخذ بالشفعة الا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها ، الا أن ذلك مشروط بالا يكون البيع الثاني سوريا ، فإذا ادعى الشفيع صوريته وأفلح في إثبات ذلك اعتبر البيع الصادر من المالك الى المشتري الأول قائما وهو الذي يعتد به في الشفعة دون البيع الثاني الذي لا وجود له بما يعنى الشفيع عن توجيه طلب الشفعة الى المشتري الثاني ، كما انه من المقرر أيضا انه يجب اثبات الصورية في مواجهة المشتري الثاني لأنه صاحب الشأن الأول في نفي الصورية وإثبات جدية عقده ليكون الحكم الذي يصدر بشأن عقده حجة له أو عليه ، وانه يكفي لسلامة اجراءات الشفعة إذا ما أصر الشفيع على طلب الشفعة في البيع الأول رغم إخطاره بحصول البيع الثاني قبل تسجيله اعلانه برغبته في الأخذ بالشفعة أن يصدر لصالحه حكم بصورية البيع الثاني في مواجهة المشتري ويتحقق ذلك اما بإختصاصه ابتداء في دعوى الشفعة مع تمسكه بالبيع الأول ودفعه بصورية البيع الثاني

م ٩٣٨

صوربة مطلقة وأما باءخاله فى الءءوى اثناء نظرها وقبل الفصل فىها أو بءءءله هو فىها . وعنءءء ىءءىء على المءكمء ان ءفصل فى الإءءاء بالصورة إذ ىءوقف مصىر ءءوى الشفءة على ءبوء الصورة وصدور ءكم لصالء الشفىء بالصورة ىصءء إءراءاء الشفءة فى البىء الأول وءون اءءصام المءءرى الءانى . لما كان ءلك وكان المكم المءءون فىه قء ءالف هذا النظر وأقام قضاؤه بعءم قبول الءءوى لأن الطاعنىن لم ىوءها طلب الشفءة فى المىءاء الى المءءرى الءانى - المءءون ضءهما الءالء والرابعة - واستناءا الى انه تم إءلانهما بالبىء الءانى المورء ١/١٠/١٩٨٢ قبل رفء الءءوى وأنهما لم ىسءلا رءبءهما فى الأءء بالشفءة فإنه ىكون قء أءطأ فى نطبقىء القانون لما ءءبه عن الفصل فى صوربة هذا العقء الءى لو ءبء ما كان هناك ءمة ما ىءعه الشفىء الى ءوءىء طلب الشفءة الى المءءرى الءانى بما ىوءب نقضه على ان ىكون مع النقض الإءالة .

(الطءن رقم ١٧٣٢ لسنة ٥٩ ق - ءلسة ٢٦/٢/١٩٩٧ لم ىنشر بعء)



## مادة ٩٣٩

(١) لا يجوز الأخذ بالشفعة :

( أ ) اذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لاجراءات رسمها القانون .

( ب ) اذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة أو بين الأصهار لغاية الدرجة الثانية .

( جـ ) اذا كان العقار قد بيع ليجعل محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة .

( ٢ ) ولا يجوز للوقف ان يأخذ بالشفعة .

### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٤٣ لىبى و ١١٣٤ عراقى و ٢٤٤ و ٢٤٥ لبنانى من قانون الملكية العقارية و ٨٩٣ كويتى .

### أحكام القضاء:

البيوع التى ترخص المجالس الحسبية للأوصياء أو القامة فى اجرائها ليست من نوع البيوع الحاصلة بطريق المزايدة العلنية التى منعت المادة الثالثة من قانون الشفعة من الاستشفاع فيها ، لأن الشارع لا يعنى بهذه البيوع إلا البيوع التى تباشرها الجهة القضائية أو الادارية المختصة طبقا لقواعد واجراءات معينة قانونا تضمن العلانية والطمانية الكافيتين لحماية ذوى الحقوق ثم توقعها حتما لمن يرسو عليه المزاد .

(الطعن رقم ٦٨ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٦/٢/٢٧)

منع الشفعة فيما بيع للأقارب لغاية الدرجة الثالثة . وكيفية احتساب درجة القرابة .

ان قانون الشفعة حين قال في المادة الثالثة منه أن لا شفعة ، فيما بيع من المالك لأحد أقاربه لغاية الدرجة الثالثة ، لم يبين القاعدة في احتساب درجات القرابة . ثم ان الشريعة الاسلامية ، باعتبارها هي الأصل في نظام الشفعة ، لا يجدى الرجوع اليها في هذا الصدد . وذلك : أولا - لأن المادة المذكورة لم تنقل عن الشريعة الاسلامية ، وثانيا - لأن الشريعة الاسلامية وان كانت قد تعرضت لدرجات القرابة وقال فقهاؤها ان الدرجة هي البطن ، فانها لم تتعرض لكيفية احتساب الدرجات اذ هي لم ترتب أحكاما على تعددها . كذلك لم يأت الشارع في النصوص الأخرى التي أشار فيها الى درجة القرابة بقاعدة لاحتسابها ، فيما عدا نصا واحدا في قانون المرافعات في المادة ٢٤٠ التي أشار فيها الى هذه القاعدة بصدد رد أهل الخبرة اذ جاء بها بعد ذكر انه يجوز رد أهل الخبرة اذا كان قريبا من الحواشي الى الدرجة الرابعة : « ويكون احتساب الدرجات على حسب طبقات الأصول طبقة طبقة الى الجذ الأصلي بدون دخول الغاية وعلى حسب طبقات الفروع طبقة طبقة لغاية الدرجة الرابعة المذكورة بدخول الغاية » . وهذا النص وان كان قد ورد في صدد معين فان الطريقة التي أوردتها في احتساب درجة القرابة هي الطريقة الواجب إتباعها في سائر الأحوال . لا لأن النص ورد بها فحسب بل لأنها هي الطريقة التي تتفق والقواعد الحسابية في عد الدرجات ، واحتساب الدرجات بمقتضى هذا النص يكون على أساس ان كل شخص يعتبر طبقة بذاته . وعلى ذلك يكون ابن العم أو العممة في الدرجة الرابعة ، اذ هو طبقة ووالده طبقة والأصل المشترك (الجذ) طبقه الا أنها لا تحسب ، ثم العم طبقة وابنه طبقة ، فهذه طبقات أربع ، ويظهر ان هذه الطريقة في احتساب الدرجات قد نقلت عن المادة ٧٣٨ من القانون المدني الفرنسي التي جاء في الفقرة الأولى منها ما ترجمته ، يكون احتساب الدرجات بالنسبة الى الأقارب من الحواشي على حسب الطبقات من القريب المراد احتساب درجته الى الأصل المشترك من غير ان يدخل هذا في العدد ثم منه الى القريب الآخر ، وجاء

م ٩٣٩

فى فقرتها الثانية تطبيقات للقاعدة فقالت : أن أولاد العم الأشقاء هم فى الدرجة الرابعة . والواقع ان درجة القرابة ما هى فى حقيقة أمرها الا المسافة بين الشخص وأصله أو فرعه ، فيجب بالنسبة إلى الحواشى ان تعد المسافات التى تفصل بين الشخص المطلوب معرفة درجة قرابته والأصل المشترك ، ثم تضاف إليها المسافات التى بين هذا الأصل والقريب الآخر ، ومجموع هذه المسافات يكون درجة القرابة وعلى ذلك فابن العم أو العمة يكون فى الدرجة الرابعة لأن بينه وبين أبيه مسافة - وبين هذا وأبيه - وهو الأصل المشترك - مسافة ، ومن هذا لابنه مسافة ، ومنه لابنه مسافة ، مجموع هذه المسافات أربع ، وهذا هو حاصل القاعدة التى أوردها الشارع فى المادة ٢٤٠ من قانون المرافعات فالحكم الذى يعتبر ابن العمة فى الدرجة الرابعة وعلى هذا الأساس أجاز الشئثة فى نا اشتراه من أبناء خاله يكون قد أصاب .

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٤/١١/٢٣)

ثبوت الشفعة فى البيع غير المسجل وعدم تعليقها على حصول التسجيل أو القول بتولده من يوم التسجيل .

من المقرر ان ملكية الشفع للعقار الذى يشفع به يجب ان تكون ثابتة وقت بيع العقار الذى يشفع فيه وأن الشفعة جائزة فى العقار المبيع ولو كان عقد البيع لم يسجل فان حق الشفعة الذى ينشأ من يوم البيع لا يمكن تعليقه على حصول تسجيل العقد أو القول بتولده من يوم التسجيل فقط .

(الطعن رقم ١٢٠ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٢/١٥)

إذا حرر عقد ابتدائى ببيع نصيب القصر فى أطيان اشترط فيه انه لا يكون نافذا الا بعد موافقة المجلس الحسبى عليه ، ثم قرر المجلس الترخيص للوصية فى بيع هذه الأطيان بالشروط الواردة فى العقد الابتدائى الا فيما يتعلق بالثمن فقد رفعه الى الحد الذى وصلت اليه المزايدة التى أمر باجرائها تمهيدا لاقرار البيع ودرست على نفس المشتري بالعقد الابتدائى ، فان هذا القرار لا يعتبر ملغيا لذلك العقد وانما هو مؤيد ومتمم له .



م ٩٣٩

واذن فلا يجوز رفض دعوى الشفعة في الأتيان المبعة بمقتضى ذلك العقد بمقولة انها تكون على غير أساس اذ هذا العقد بعدم اقرار المجلس الحسبي اياه لا يكون له وجود .

(الطعن رقم ٩٠ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٢/٤/١٩٤٥)

حق الشفيع في طلب الشفعة في البيع الحاصل بعقد ابتدائي والتزامه والقامه في اجراءها وعدم اعتبارها من نوع البيوع الحاصلة بطريق المزايدة.

ان البيع الحاصل أمام المجلس الحسبي لا يدخل في البيوع التي لا تجوز فيها الشفعة ، اذ أنه ليس من البيوع الحاصلة بطريق المزايدة العلنية التي تجريها الجهات القضائية أو الادارية المختصة بمقتضى قوانين واجراءات معينة يتوافر فيها الضمان الكافي لذوى الحقوق ويترتب عليها وقوع البيع حتما لمن يرسو عليه المزاد .

(الطعن رقم ٩٠ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٢/٤/١٩٤٥)

ان المادة الثالثة من قانون الشفعة تنص على منع الشفعة فيما بيع بالمزايدة ومقصود الشارع من النص - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو البيع بالمزاد طبقا لقواعد واجراءات معينة قانونا تتضمن علانية العطاءات - من جهة وايقاع البيع حتما على صاحب العطاء الأكبر من جهة أخرى بحيث يمكن للشفيع اذا كانت له رغبة في المبيع ان يشترك في المزايدة ويتابع الزيادة حتى يرسو عليه المزاد . ولما كان بيع أراضي الحكومة الحرة بطريق المظاريف ليس فيه من علانية العطاءات ما يسمح لراغب الشراء بمتابعة الزيادة . ثم لما كان وقوع البيع لصاحب العطاء الأكبر غير مكفول لما هو محتفظ به للحكومة من الحق المطلق في قبول أو رفض أى عطاء ، ولوجوب اعتماد وزير المالية للبيع في كل حال ، فالبيع الواقع من مصلحة الأملاك بطريق المظاريف ليس هو البيع بالمزايدة المنصوص عليه في المادة الثالثة من قانون الشفعة ، فتجوز فيه الشفعة .

(الطعن رقم ٧٧ لسنة ١٦ ق - جلسة ٢٧/١١/١٩٤٧)



م ٩٣٩

عدم اشتراط تسجيل البيع الذى تجوز فيه الشفعة أو ثبوت تاريخه.

لا يشترط قانونا فى البيع الذى تجوز فيه الشفعة ان يكون بعقد مسجل أو ثابت التاريخ .

(الطعن رقم ١٧٣ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٨/٥/١٩٥٠)

تولد حق الشفعة عن مجرد انعقاد البيع ولو اشترط تعليق نفاذه على تصديق المجلس الحسبى ووجوب طلبها فى الميعاد القانونى محسوبا من تاريخ الانعقاد لا من تاريخ التصديق .

ان القانون اذ جعل البيع سببا للشفعة . وجعل حق الشفع فى طلبها متولدا من مجرد اتمام انعقاد البيع على العين المشفوعة جاء نصه عاما مطلقا لا فرق فيه بين بيع خال من الشروط وبيع مقيد بها ولا بين شرط وشرط ، واذن فالحكم الذى يقرر ان حق الشفعة لا يتولد عن العقد الابتدائى المعلق نفاذه على تصديق المجلس الحسبى وانما يتولد عن العقد المحرر بعد تصديق المجلس الحسبى على بيع نصيب القصر - هذا الحكم يكون خاطئا فى تقريره هذا . الا أنه اذا كانت المحكمة مع ذلك قد استخلصت فى حدود سلطتها الموضوعية بأدلة سائغة أوردتها ان الشفع لم يكتمل علمه بأركان البيع التى أقرها المجلس الحسبى ومنها الثمن الذى لابد من علمه به ليوازن بين ما اذا كان يقدم على الطلب أو يتخلى عنه الا فى التاريخ الذى حدده فى صحيفة الدعوى فان ذلك التقرير الخاطئ لا يستوجب نقض الحكم لأنه لم يكن له تأثير على سلامة النتيجة التى انتهت اليها المحكمة وهى عدم سقوط حق الشفع فى الأخذ بالشفعة لأن مدة السقوط المنصوص عليها فى المادة ١٩ من قانون الشفعة لا تبدأ الا من تاريخ العلم الكامل بأركان البيع وترك الحق لا يكون إلا بعد توافر هذا العلم .

(الطعن رقم ١١٤ لسنة ١٩ ق - جلسة ٢٩/١١/١٩٥١)

م ٩٣٩

حق الشفيع فى طلب الشفعة فى البيع الحاصل بعقد ابتدائى والتزامه باظهار رغبته فى الميعاد والا سقط حقه .

ان المادة ١٩ من قانون الشفعة كانت تقضى بسقوط حق الشفيع اذا لم يظهر رغبته فى الأخذ بالشفعة فى ظرف خمسة عشر يوما من وقت علمه بالبيع ، والبيع يتم باتفاق المتعاقدين على أركانه ، واثبات هذا الاتفاق فى عقد يوصف بأنه عقد ابتدائى لا ينفى تمام البيع ووجوب إبداء الشفيع رغبته فى ظرف خمسة عشر يوما من وقت علمه به ، واذن فمتى كانت محكمة الموضوع بما لها من سلطة تقدير الواقع قد حققت دفاع الشفيع وانتهت بالاقتناع بأن البيع قد تم فى تاريخ معين وعلم به الشفيع قبل ابداء رغبته فى الأخذ بالشفعة بمدة تزيد على خمسة عشر يوما فلا معقب على هذا التقرير .

(الطعن رقم ٣٠٩ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/٢/٢٦)

عدم جواز الشفعة فى البيع ذى الطابع الخاص الذى راعت فيه الحكومة اىثار المتصرف اليه بالأولوية فى الشراء لإعتبارات تتعلق بشخصه واعتبارات اجتماعية واقتصادية .

متى كان الحكم اذ قضى برفض دعوى الشفعة أقام قضاءه على أن المتصرف الصادر من المطعون عليها الأولى الى المطعون عليه الثانى ليس بيعا تجوز فيه الشفعة وانما هو تصرف ذو طابع خاص روى فيه اىثار المتصرف اليه بالأولوية فى شراء الأتبان المبيعة موضوع طلب الشفعة لاعتبارات منها ما يتعلق بشخص المتصرف اليه لقيامه باصلاح الأرض المتصرف له فيها ومنها ما يتعلق بمصالح اجتماعية واقتصادية ترمى الى رفع مستوى صغار المزارعين وتوفير أسباب العيش لهم والتشجيع على اصلاح الأراضى البور - فضلا عن أن الثمن المسمى بالعقد لا يمثل حقيقة قيمة العين المبيعة وقت البيع ، فان هذا الحكم لا يكون قد خالف القانون ، ذلك بأن القضاء بالشفعة فى مثل هذه الحالة يتنافى مع طبيعة العقد وفيه تفويت للأغراض المنشودة منه .

(الطعن رقم ٣٥٧ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٣/٢/٢٦)

## عدم جواز الشفعة بعد تقايل البيع .

التقايل فى البيع لا يعتبر بيعا جديدا يتولد عنه للشفيع حق الشفعة لأن التقايل أو التراض فى البيع هو فسخ له بتراضى الطرفين لا انشاء لبيع جديد ومن شأنه فى قصد المتعاقدين إعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل البيع ومحو كل أثر له مما لا يكون معه أساس لطلب الشفعة . واذن فمتى كان التقايل قد حصل قبل طلب الشفعة فإنه يعدم أثر البيع الأول ولا يبقى محل لطلب الشفعة .

(الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٤/٣/٢٥)

جرى قضاء شذء المحكمة على أن بيع مصلحة الأملاك لعقاراتها بالمزاد بشرط مصادقة وزير المالية وكذلك البيع الذى كان يتم أمام المجالس الحسبية لعقارات القصر بالمزاد - هى بيوع عادية تجوز فيها الشفعة رغم حصولها بالمزاد أمام جهة الادارة أو المجلس الحسبى المختص .

(الطعن رقم ٣٣٦ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٥/١٧ ص ٧ ص ٦٠٧ )

بيع مصلحة الأملاك أرضا بطريق الممارسة بضمن روعى فى تقديره اعتبارات خاصة . عدم جواز الشفعة فيه .

إذا كان المشتري قد تمسك بعدم جواز الشفعة فى أرض اشتراها بطريق الممارسة من مصلحة الأملاك بضمن روعى فى تقديره اعتبارات خاصة وكان الحكم إذ قضى بالشفعة لم يرد على هذا الدفاع الجوهري فإنه يتعين نقضه . ذلك انه متى كان البيع مقصورا على أشخاص معينين فلا يمكن حصوله لغيرهم مهما ألحت عليهم الحاجة فى شرائها ومهما زaidوا على أثمانها ، ويعتبر البيع فى هذه الأحوال متراوحا بين البيع والهبة والصلح لأن تقدير الثمن تراعى فيه اعتبارات تتعلق بشخصية المشتري من ناحية وبمصالح عليا اجتماعية وسياسية من الناحية الأخرى وكل ذلك لا يمكن تقديره بضمن .

(الطعن رقم ٧٤ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٢/١٦ ص ٧ ص ٢٣٠ )



م ٩٣٩

جواز الشفعة في بيع العقار الذي أجراه الحارس على أموال الألمان بالمزاد . تضمن قائمة شروط البيع ضرورة موافقة الحارس على الثمن الراسى به المزاد وعلى حقه فى الغاء البيع بدون ابداء أسباب . لا يتفق ذلك مع أحكام البيوع الجبرية .

تجوز الشفعة فى البيع الذى أجراه الحارس على أموال الرعايا الألمان بالمزاد لأن هذا المزاد لم يتم وفقا لاجراءات رسمها القانون كما تتطلب ذلك المادة ٩٣٩ من القانون المدنى ، اذ أن الحارس ضمن قائمة شروط البيع ضرورة موافقته على الثمن الراسى به المزاد وعلى حقه فى الغاء البيع بدون ابداء أسباب ، وهذه شروط تنطق بأن مثل هذا البيع ولو أنه يتم بالمزاد الا أنه يتفق مع ما هو منصوص عليه قانونا بشأن البيوع الجبرية ووجوب رسو المزاا فيها حتما على صاحب آخر عطاء بدون مصادقة أحد .

(الطعن رقم ٣٣٦ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٧/٥/١٩٥٦ س ٧ ص ٦٠٧ )

لا يشترط تسجيل البيع الذى تجوز فيه الشفعة .

لا يشترط فى البيع الذى تجوز فيه الشفعة ان يكون بعقد مسجل ، ولا محل للتفرقة فى هذا الخصوص بين حالتى البيع الواحد والبيوع المتوالية .

(الطعن رقم ١٩٢ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٠/١١/١٩٧٠ س ٢١ ص ١١٣٠ )

الشفيع يعتبر من الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع سبب الشفعة . جواز إثبات صورية العقد بجميع طرق الإثبات .

الشفعاء يعتبرون من طبقة الغير بالنسبة لعقد البيع المبرم بين الطاعنين المشتريين - وبين المطعون عليهما التاسع والعاشر - البائعين - فيجوز لهم اثبات صورية ذلك العقد بجميع الطرق ومن بينها البيئة والقرائن أخذا بأن الصورية بالنسبة للغير تعتبر واقعة مادية، لا تصرفا قانونيا وذلك سواء وصف ذلك العقد بأنه بيع أو هبة مستترة فى صورة عقد بيع .

(الطعن رقم ٦٠ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٤/٤/١٩٧٠ س ٢١ ص ٦١٨ )



م ٩٣٩

المقصود بالبيانات المتعلقة بالعقار التي أوجب القانون  
اشتمال الانذار عليها .

القصد من البيانات المتعلقة بالعقار التي أوجبت المادة ٩٤١ من  
القانون المدنى اشتمال الانذار الذى يوجهه البائع أو المشتري لن يجوز له  
الأخذ بالشفعة ، هو تعريف الشفيع بالعقار المبيع تعريفا كافيا يستطيع ان  
يعمل رأيه فى الصفقة ، فيأخذ بالشفعة أو يترك . ولم يقصد المشرع أن  
يجعل من هذا الانذار ايجابا بالعقد يلتزم به المشتري بنقل ملكية العين الى  
الشفيع اذا رد عليه بالقبول ، لأن الأصل فى الشفعة هو حلول الشفيع  
محل مشتري العقار فى جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد البيع  
المثبت لها .

(الطعن رقم ٢٤٠ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧١/٤/٨ - ٢٢ ص ٤٤٣)

الشفيع - من طبقة الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع - سبب  
الشفعة .

لما كان الشفيع - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بحكم أنه  
صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة - يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفى  
عقد البيع سبب الشفعة ويجوز له أن يثبت بكافة الطرق القانونية ان  
التمن الوارد فى العقد ليس هو الثمن الحقيقى للعين المشفوع فيها بل هو  
تمن صورى . كان الحكم المطعون فيه بعد ان استعرض مستندات الخصوم  
وناقش دفاعهم أقام قضاءه بأن حقيقة الثمن فى عقد البيع هو ٤٢٩  
جنيه على ما حصله من اقرار المشتري مورثة الطاعنين فى صحيفة  
الدعوى رقم ٢٦٩ سنة ١٩٦٣ مدنى شبين الكوم الابتدائية التى أقامتها  
ضد الباتتين لها ( الطعون عليهما الثالث والرابع ) بصحة ونفاذ  
عقد بيع العقار موضوع دعوى الشفعة وتسليم الباتعين المذكورين لها  
بطلباتها فى عقد الصلح الذى أبرم بينهم وورد به أن الثمن ٤٢٩ جنيه  
الأمر الذى اطمأنت معه محكمة الموضوع فى حدود سلطتها فى تقدير

م ٩٣٩

الأدلة الى أن حقيقة الثمن هو ٤٢٩ ج وليس أكثر من ذلك ، وقد أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصل ثابت في الأوراق ، وتكفى لحمل قضاء الحكم . لما كان ما تقدم وكان لا تشرب على محكمة الموضوع ان لم تر محلا لاجابة طلب احالة الدعوى الى التحقيق طالما وجدت في الأوراق ما يكفي لتكوين عقيدتها ، واذا أطرح الحكم المطعون فيه في هذه الحالة الطلب المذكور فان البين من ذلك انه قد رفضه ضمنا ، ومن ثم فان هذا النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٠٥٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/١٢/٩ س ٣١)

حق الرقبة وحق الانتفاع . إمكان أخذه بالشفعة م ٩٣٦ مدنى .

النص فى المادة ٩٣٦ من القانون المدنى على أن : يثبت الحق فى الشفعة ( أ ) لمالك الرقبة اذا بيع كل حق الانتفاع الملابس لها أو بعضه . ( ب ) لصاحب حق الانتفاع اذا بيعت كل الرقبة الملابس لهذا الحق أو بعضها .. ، مفاده ان كلا من حق الرقبة وحق الانتفاع يمكن أخذه بالشفعة اذا ما توافرت شروط الأخذ بها .

(الطعن رقم ١٦١١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٥/٤ س ٣٤ ص ١١٢١)

البيع المقصور على أشخاص معينين لإعتبارات تتعلق بشخصية المشتري أو لمصالح إجتماعية وسياسية . تصرف ذو طابع خاص . إعتباره متراوفا بين البيع والهبة والصلح . البيع الصادر من رئيس الجامعة بصفته الى الجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء هيئة التدريس والعاملين بها . عدم جواز الشفعة فيه .

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه متى كان البيع مقصورا على أشخاص معينين فلا يمكن حصوله لغيرهم مهما ألحت عليهم الحاجة الى شراء العقار البيع ومهما زaidوا على ثمنه ، ويعتبر فى هذه الأحوال

متراوحا بين البيع والهبة والصلح لأن تقدير الثمن تراعى فيه إعتبارات تتعلق بشخصية المشتري من ناحية وبمصالح عليا إجتماعية وسياسية من الناحية الأخرى وكل ذلك لا يمكن تقديره بثمن ، فالقضاء بالشفعة فى مثل هذه الأحوال - يتنافى مع طبيعة العقد وفيه تقويت للأغراض المنشودة منه . لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق ان الطاعنين قد تمسكا فى صحيفة الاستئناف بأن البيع الحاصل من أولهما لثانيهما ليس من البيوع التى يجوز فيها الشفعة استنادا الى انه تصرف ذو طابع خاص روعى فيه إثار المتصرف اليه بصفته بالصفقة لما فيه من تحقيق مصالح اجتماعية وإقتصادية لهيئة التدريس بالجامعة وأن الثمن المسمى بالعقد لا يمثل حقيقة قيمة العين المبيعة وقت البيع - فإن الحكم المطعون فيه إذ رد على دفاع الطاعنين بمجرد القول بـ بأن الجمعية التى يمثلها الطاعن الثانى لها شخصية إعتبارية مستقلة عن الجامعة التى يمثلها الطاعن الأول ، دون ان يمحس دفاعهما من أن البيع روعى فيه اعتبارات خاصة بالمشتري وأن هذه الاعتبارات كان لها أثرها فى تحديد الثمن - رغم انه دفاع جوهري من شأنه لو ثبت ان يتغير به وجه الرأى فى الدعوى وكان ما أورده الحكم فى صدره لا يواجهه ولا يصلح ردا عليه فانه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه.

(الطنين رقم ٢٤١١ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٦ ص ٣٦ ص ١٢١٢)

## إجراءات الشفعة :

على من يريد الأخذ بالشفعة ان يعلن رغبته فيها الى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الانذار الرسمي الذي يوجهه اليه البائع أو المشتري والا سقط حقه . ويزاد على تلك المدة ميعاد المسافة اذا اقتضى الأمر ذلك .

## النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٤٤ لىبى و ١١٣٨ عراقى و ٢٤٧ لبنانى من قانون الملكية العقارية و ٨٩٧ كويتى .

## أحكام القضاء :

ان المادة التاسعة عشرة من قانون الشفعة اذ نصت على أن اظهار الشفيع رغبته يكون فى ظرف خمسة عشر يوما من وقت علمه بالبيع لم ترد ان تجعل هذه الخمسة عشر يوما تبتدئ من لحظة العلم بالبيع بل أرادت ان تجعلها تبتدئ من اليوم التالى ليوم العلم به .

(الطعن رقم ٢٠ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٥/٦/٢٠)

ان المحل المقصود فى المادة السادسة من قانون المرافعات هو المركز المنسوب الى الشخص الذى يفترض أنه عالم بما يجرى فيه مما هو متعلق بنفسه وأنه موجود فيه دائما ولو غاب عنه بعض الأحيان والمحل بهذا المعنى كما يجوز ان يكون محل سكن الشخص الذى يعيش فيه يجوز ان يكون محل عمله الذى يقوم فيه باستيفاء ماله وايفاء ما عليه وعلى ذلك اظهار



م ٩٤٠

الرغبة فى الشفعة الذى يعلن به المشفوع منه فى مكتب مقاولاته يكون صحيحا .

(الطعن رقم ١٦ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١/٣١)

. العبرة فى احتساب ميعاد الخمسة عشر يوما المنصوص عليه فى المادة ١٩ من قانون الشفعة القديم هى بحصول الاعلان فعلا الى البائع والمشتري، لا بتسليم العريضة لقلم المحضرين .

(الطعن رقم ٤٥ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٤٩/١٢/٢٩)

ان القانون لا يوجب فى توجيه الرغبة فى الشفعة والدعوى بها الا ان يكون ذلك الى البائع والمشتري دون نظر الى انتقال الملكية الى البائع بالتسجيل او عدم انتقالها اليه . ولا يغير من هذا أن يكون المالك الأصلى قد حرر العقد النهائى بالبيع الى المشتري مباشرة لتيسير التسجيل متى كان عقد البيع المشفوع فيه قائما لم يدع أحد بفسخه .

(الطعن رقم ١٠ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٩٥٠/٦/١٥)

ان مقصود الشارع من البيانات التى أوجبها بالمادة ٢١ من قانون الشفعة فيما يتعلق بالعقار المبيع هو تعريف الشفيع بالعقار المبيع تعريفا تاما نافيا للجهالة بحيث يستطيع ان يعمل رأيه فى الصفقة فيأخذ بالشفعة أو يترك . وتقدير ما اذا كان بيان العقار المبيع فى التكليف بإبداء الرغبة قد وقع كافيا أم غير كاف متروك لقاضى الموضوع فاذا ما أقام تقديره على أسباب مؤيدة اليه فلا شأن لمحكمة النقض به .

(الطعن رقم ٧٢ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٩٥٠/١/١٢)

اذا دفع بسقوط حق الشفيع فى الشفعة لعدم توجيهه انذار الرغبة الى جميع البائعين فأجاب الشفيع على ذلك بأنه لم يكن يعلم بصفات البائعين الا عند تحرير صحيفة الدعوى ولذلك ذكر بها اسماءهم وأماكنهم على حقيقتها وكان الطاعن لم يعترض على هذه الصحيفة بأى اعتراض ولم

م ٩٤٠

يوجه اليها أى طعن ولم يقدم أى دليل على عدم صحة هذه الاجابة ، فان أخذ المحكمة بها لا يكون خطأ فى القانون ولا عيبا فى الاستدلال .

(الطعن ١١٤ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٩٥١ / ١١ / ٢٩ فى ٢٥ عاما ج ١ ص ٧٢٠)

إدعاء الشفيع بصورية الثمن الوارد فى عقد البيع لا يعفيه من واجب اعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة فى الميعاد القانونى ، وله بعد ذلك أن يطعن فى هذا الثمن أمام المحكمة ويثبت صوريته بجميع طرق الاثبات القانونية .

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣ / ١١ / ٧)

بطلان الاعلان نسبى . زواله بتحقيق الغاية من الاجراء أو بالنزول الصريح أو التضمنى . مثال بشأن اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة .

اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة لا يعدو ان يكون من أوراق المحضرين ، يسرى عليه ما يسرى على تلك الأوراق من أحكام الصحة والبطلان المنصوص عليها فى قانون المرافعات ، والنص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٠ من القانون المشار اليه على أنه لا يحكم بالبطلان رغم النص عليه اذا ثبت تحقق الغاية من الاجراء ، وفى المادة ٢٢ منه على أن « يزول البطلان اذ أنزل عنه من شرع لمصلحته صراحة أو ضمنا وذلك فيما عدا الحالات التى تتعلق فيها البطلان بالنظام العام مفاده ان المشرع - وعلى ما أوضحت المذكرة الايضاحية - قدر أن الشكل ليس سوى وسيلة لتحقيق غاية معينة فالقانون عندما يتطلب شكلا معينا فانما يرمى الى تحقيق غاية يحققها توافر هذا الشكل أو البيان ، واذا ثبت تحقق الغاية رغم تخلف هذا الشكل أو البيان فان من التمسك بالشكليات القضاء بالبطلان ، كما رأى المشرع ان يجيز لمن شرع البطلان لمصلحته ان ينزل عنه صراحة أو ضمنا الا اذا تعلق بالنظام العام ، واذا كان الثابت ان اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة وجهه الطاعنان الى المطعون ضده الأخير بتاريخ ١٩٧١ / ١٠ / ٢٠ فى محل تجارته وليس فى موطنه فرد عليه باعلان وجهه اليهما فى ١٩٧١ / ١١ / ٣ أقر فيه أنه تلقى اعلان الرغبة ولاحظ على بياناته مجابتهما

م ٩٤٠

للحقيقة فسارع الى تصحيحها ، وعرض على الطاعنين الحلول محله في عقد البيع بالثمن الحقيقي والتفقات الحقيقية دون ان يتمسك بأى اعتراض أو تحفظ فى شأن بطلان اعلان الرغبة مما يدل على تحقق الغاية التى يبتغيها المشرع من وراء هذا الاجراء وعلى نزول من وجه اليه عما اعتراه من بطلان نسبى شرع لمصلحته ، فان الحكم المطعون فيه اذ خالف هذا النظر وانتهى الى تأييد القضاء بسقوط الحق فى الشفعة لبطلان اعلان الرغبة فيها يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٦/٣/١٩٧٧ س ٢٨ ص ٧٠٥)

عدم انذار الشفيع رسميا بحصول البيع وبيان أطرافه - أثره - الدفع بسقوط حقه فى الشفعة لعدم اختصاصه أحد البائعين فى الدعوى فى الميعاد القانونى - لا محل له - لا يغير من ذلك علم الشفيع بالبائعين بغير وسيلة الانذار الرسمى .

وضع القانون المدنى نظاما معيناً لاجراءات الأخذ بالشفعة نص عليه فى المواد من ٩٤٠ الى ٩٤٣ ، وجعل اجراءات هذا التنظيم مرتبطة بعضها ببعض ارتباطا وثيقا وماسه بذات الحق وأوجب اتباعها والا سقط الحق فى الشفعة ، وهذه الاجراءات جميعا تبدأ من جانب الشفيع من تاريخ اعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة وقد أوجب المشرع فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى على المشتري أو البائع انذار الشفيع بحصول البيع ، وحدد فى المادة ٩٤١ من ذات القانون البيانات التى يجب ان يشتمل عليها وهى بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا وبيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه وذلك بهدف علم الشفيع الشامل بأركان البيع الجوهرية لكى يقدر مصلحته فى طلب الشفعة ويتمكن من توجيه طلبه الى من يجب توجيهها اليه ، ومن ثم فان القانون يكون قد حدد طريقة خاصة لهذا العلم وهو ذلك الانذار الرسمى المتضمن لتلك البيانات ولا مجال للاعتداد بعلم الشفيع بغير هذه الوسيلة التى حددها القانون . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أنه لا المشتري ولا البائع قام بانذار الشفيع بحصول البيع طبقا لما أوضحته



م ٩٤٠

المادة ٩٤١ سالفه الذكر فان ميعاد اعلان الشفاعة لرغبتها فى أخذ العقار يكون منفتحا أمامها الى مابعد تسجيل البيع بأربعة أشهر طبقا لنص المادة ٩٤٨/ب من القانون المدنى ، ولا تسأل الشفاعة عن التأخير فى اعلان أحد البائعين بصحيفة الدعوى بسبب عدم توجيه اذار لها بأسماء البائعين ويكون الحكم المطعون فيه اذ رفض الأخذ بالدفع بسقوط حق الشفاعة فى الأخذ بالشفاعة على هذا الأساس قد التزم صحيح القانون ويكون الطعن بذلك على غير أساس .

(الطعن رقم ١٠٦٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢١ س ٣١ ص ٥٨٣)

جهل الخصم بوفاة خصمه . قوة قاهرة . أثره . وقف سريان الميعاد فى حق الخصم . بدء سريانه من تاريخ العلم بالوفاة .

من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان الجهل بوفاة الخصم يعد قوة قاهرة توقف سريان الميعاد فى حق الخصم الآخر على أن يبدأ سريانه من جديد من تاريخ علمه بالوفاة .

(الطعن رقم ٣٩٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/٥/٢٣ س ٣٣ ص ٥٧٢)

للشفيع الاستغناء عن إعلان رغبته فى الأخذ بالشفاعة برفع الدعوى رأسا على كل من البائع والمشتري . شرط ذلك . إعلان صحيفة الدعوى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الانذار بوقائع البيع . علة ذلك .

يصح للشفيع ان يستغنى عن إعلان رغبته فى الأخذ بالشفاعة برفع الدعوى رأسا على كل من البائع والمشتري إلا انه يشترط ان تعلن صحيفة الدعوى فى هذه الحالة الى كليهما خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار بوقوع البيع حتى تصلح العريضة لأن تكون إعلانا بالرغبة فى الأخذ بالشفاعة حاصلا فى الميعاد القانونى .

(الطعن رقم ٣٩٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/٥/٢٣ س ٣٣ ص ٥٧٢)



م ٩٤٠

علم الشفيع بالبيع . لايعتبر ثابتا إلا من تاريخ الإنذار  
الرسمى الذى يوجهه اليه البائع أو المشتري . لا إلزام على  
الشفيع إعلان رغبته إلا بعد ذلك الانذار.

جرى نص المادة ٩٤٠ من القانون المدنى بأنه على من يريد الأخذ  
بالشفعة ان يعلن رغبته فيها الى كل من البائع والمشتري خلال خمسة  
عشر يوما من تاريخ الإنذار الرسمى الذى يوجهه اليه البائع أو المشتري  
وإلا سقط حقه ، مما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان  
المشرع أراد أن يقضى على كافة ضروب المنازعات التى كانت تثور فى شأن  
علم الشفيع بالبيع وأن علمه بالبيع لا يعتبر ثابتا إلا من تاريخ الإنذار  
الرسمى الذى يوجهه اليه البائع أو المشتري ، ولا يسرى ميعاد الخمسة  
عشر يوما الذى يسقط حق الشفيع إذ لم يعلن رغبته فى الأخذ بالشفعة  
قبل انقضاءه إلا من تاريخ هذا الإنذار ، ولا إلزام على الشفيع بإعلان رغبته  
إلا بعد إنذاره من البائع أو المشتري .

(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/١١/٢٤ ص ٣٣ ص ١٠٣٩)

الإنذار بإعلان الرغبة فى الشفعة ليس إقرار بملكية الشفيع  
.إعتباره دعوة لإبداء الرغبة فى الأخذ بالشفعة إذا تحققت  
شروطها .

الإنذار الموجه من الطاعن الى المطعون ضدها الأولى بإبداء الرغبة فى  
الشفعة لا يعد إقرارا منه بملكيتها لأنه لا يعدو ان يكون دعوة لإبداء الرغبة  
فى الأخذ بالشفعة إذ تحققت شروطها .

(الطعن رقم ١٦٥٢ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٥/١/٢٠ ص ٣٦ ص ١٣٣)

وحيث إن هذا النعى مردود ذلك ان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان  
المشرع إذ أوجب فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى على المشتري أو البائع  
إنذار الشفيع بحصول البيع وحدد فى المادة ٩٤١ من ذات القانون البيانات

م ٩٤٠

التي يجب أن يشتمل عليها وهي بيان العقار الجائر أخذه بالشفعة بيانا كافيا وبيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه وذلك بهدف علم الشفيع بأركان البيع الجوهرية لكي يقدر مصلحته في طلب الشفعة ويتمكن من توجيه طلبه الى من يجب توجيهه اليه ، فإن القانون يكون قد حدد طريقة خاصة لهذا العلم وهو ذلك الإنذار الرسمي المتضمن لتلك البيانات وأنه لا مجال للاعتداد بعلم الشفيع بها بغير هذه الوسيلة التي حددها القانون . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص سديدا الى بطلان الانذار الموجه الى المطعون عليه الأول والمتضمن بيع العقار المشفوع فيه الى مشترثان تخلوه من بيان موطن هذا المشتري واطرح لذلك ما تمسك به الطاعن من عدم قبول الدعوى لعدم اختصاص ذلك المشتري وأقام قضاءه في هذا الخصوص على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق تكفي لحمله فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ومن ثم فإن ما يثيره الطاعن بباقي أسباب الطعن حول سبق البيع الصادر للمشتري الثاني لتاريخ تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة - أيا كان وجه الرأي فيه يكون غير منتج .

(الطعن رقم ٨٩٨ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٠/٢/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٢٢٥)

يشتمل الانذار الرسمي المنصوص عليه في المادة السابقة على البيانات الآتية والا كان باطلا .

( أ ) بيان العقار الجائر أخذه بالشفعة بيانا كافيا .

( ب ) بيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٤٥ لىبى و ١١٣٨ عراقى و ٢٤٧ لبنانى من قانون الملكية العقارية و ٨٩٦ كويتى .

أحكام القضاء :

علم الشفيع بالبيع المعتبر قانونا هو العلم الشامل لأركان البيع الجوهرية، كالثمن وأسماء المشترين ، وذلك لكى يقدر مصلحته فى طلب الشفعة ويتمكن من توجيه طلبه الى من يجب .

( الطعن رقم ١١١ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١٠/١٧ )

العلم الذى يبدأ به 'ميعاد ابداء الرغبة فى الشفعة هو العلم الذى يتم به للشفيع معرفة البائع والمشتري كليهما . فاذا كان الشفيع وقت عليه بالبيع يجهل المشتري فلا يبدأ ميعاد ابداء الرغبة الا من وقت معرفته المشتري أيضا .

( الطعن رقم ١٣٥ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١٢/٢٦ )

العلم الذى جعله القانون بداية للميعاد المسقط لحق الشفعة هو العلم الشامل شروط البيع الأساسية التى لا بد من علم الشفيع بها ليقدر على

م ٩٤١

الموازنة بين ان يقدم طلب الشفعة أو لا يقدمه ، هذا اذا كان البيع قد اقترن فعلا بشروط من هذا القبيل والا فان علم الشفيع بأركان البيع وحدها يوجب عليه المبادرة الى طلب الشفعة فى الميعاد الذى حدده القانون . ولا يقبل منه فى هذه الحالة - اذا هو آخر الطلب عن ميعاده - الاعتذار بأنه ما كان يعلم هل اقترن البيع بشروط أم لم يقترن ، لأن الأصل فى التصرفات ان تكون خالية عن هذه الشروط .

( الطعن رقم ٣ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٦/١٢/٢٦ )

تقدير كفاية البيان الوارد فى الانذار المنصوص عليه فى المادة ٩٤١ مدنى عن العقار الجائر أخذه بالشفعة وعدم كفاية هذا البيان بما يستقل به قاضى الموضوع .

( الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/١١/٧ )

المقصود بشروط البيع التى استلزم القانون بيانها فى الانذار هى شروطه الأساسية التى لابد من علم الشفيع بها حتى يستطيع الموازنة بين ان يقدم على طلب الشفعة أو لا يقدم . واذا كان شرط منح المشتري أجلا فى الوفاء ببعض الثمن لا يتوقف عليه تقرير صاحب الحق فى الشفعة لموقفه من حيث الأخذ بها أو تركها ذلك انه ملزم فى جميع الأحوال طبقا للمادة ٩٤٢ من القانون المدنى بايداع كل الثمن الحقيقى الذى حصل البيع به وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة وقبل رفع الدعوى بها والا سقط حقه فى الأخذ بالشفعة ، كما انه طبقا للمادة ٩٤٥ مدنى لا يستفيد الشفيع من الأجل الممنوح للمشتري الا برضاء البائع وحتى فى حالة حصول هذا الرضاء فانه لا يترتب عليه اعفاء الشفيع من واجب ايداع كامل الثمن بما فيه المؤجل فى الميعاد القانونى ، ومن ثم فليس ثمة نفع يعود على الشفيع من علمه بشرط تأجيل الثمن قبل اعلان رغبته فيها وبالتالي فان عدم اشتمال الانذار الموجه من المشتري الى الشفيع على هذا الشرط لا يترتب عليه بطلان هذا الانذار . ولا يعتبر كذلك من شروط البيع التى توجب المادة ٩٤١ من القانون المدنى اشتمال الانذار



م ٩٤١

عليها ما ورد في عقد البيع الصادر للمطعون ضده الأول ( المشتري ) من ان البائع له تلقى ملكية ما باعه بطريق الشراء من آخر بعقد ابتدائي ، كما لم يوجب القانون تضمين هذا الانذار شروط عقد تمليك البائع .

( الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/١/٧ )

القصد من البيانات المتعلقة بالعقار التي أوجبت المادة ٩٤١ من القانون المدني اشتمال الانذار الذي يوجهه البائع أو المشتري لمن يجوز له الأخذ بالشفعة هو تعريف الشفيع بالعقار المبيع تعريفا كافيا بحيث يستطيع ان يعمل رآيه في الصفقة فيأخذ بالشفعة أو يترك . ولم يقصد المشرع ان يجعل من هذا الانذار ايجابا بالعقد يلتزم به المشتري بنقل ملكية العين الى الشفيع اذا رد عليه بالقبول لأن الأصل في الشفعة هو حلول الشفيع محل مشتري العقار في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد البيع المثلث لها واذا كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر اذ اعتد في تحديد مساحة القدر المبيع وأبعاده بالبيانات الواردة بعقد البيع دون البيانات الواردة بالانذار فانه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه.

( نقض جلسة ١٩٧١/٤/٨ م ٢٢ مج فني مدنى ص ٤٤٤ )

الانذار الرسمي الموجه من البائع أو المشتري الى الشفيع مشتملاته . م ٩٤١ مدنى عدم وجوب بيان حصة كل مشتر في البيع على الشيوع . عدم بيان الموطن الأصلي للمشتريين مع بيان موطنهم المختار في الإنذار . لا بطلان .

تنص المادة ٩٤١ من القانون المدني على أن « يشتمل الانذار الرسمي الذي يوجهه البائع أو المشتري الى من يريد الأخذ بالشفعة على البيانات الآتية والا كان باطلا : ( أ ) بيان العقار الجائر أخذه بالشفعة بيانا كافيا . ( ب ) بيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري وصناعته وموطنه ، وليس في القانون ما يمنع موجه الانذار من اتخاذ موطن مختارا له اذ نص في المادة ٤٣ من القانون المدني على انه «يجوز اتخاذ موطن مختار لتنفيذ عمل قانوني معين » . واذا كان الثابت

م ٩٤١

من مدونات الحكم المطعون فيه ان الانذار الموجه من المشتري الى الشفيع قد حوى بيانا كافيا للعقار المبيع وبيان الثمن والمصروفات وشروط البيع واشتمل على بيان اسم البائع وموطنه وأسماء المشتريين وموطنهم المختار ، وكان المقصود بشروط البيع التي يستلزم بيانها في الانذار ، الشروط الأساسية التي لا بد من علم الشفيع بها حتى يستطيع الموازنة بين ان يقدم على طلب الشفعة أو لا يقدم واذ كان بيان حصة كل مشتر في بيع على الشيوع لا ينفع صاحب الحق في الشفعة في تقديره لموقفه من حيث الأخذ بها أو تركها ، ذلك انه لا يجوز له في جميع الأحوال الا ان يشفع في العقار المبيع كله فان عدم احتمال الانذار الموجه من المشتري الى الشفيع على هذا البيان ، وعدم احتماله على بيان محل اقامتهم والاكتفاء بذكر موطنهم المختار لا يترتب عليه بطلانه .

(الطعن رقم ٤٥٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٩ ص ٢٨ ص ٦٤٦)

الإنذار الموجه من البائع أو المشتري لمن يجوز له الأخذ بالشفعة. بياناته. م ٩٤١ مدنى. لم يوجب الشارع ان يتضمن الإنذار تسليما من المشتري بحق الشفيع في أخذ العقار المبيع بالشفعة.

المادة ٩٤١ من القانون المدنى إنما أوجبت ان يشتمل الانذار - الذى يوجهه البائع أو المشتري لمن يجوز له الأخذ بالشفعة - على بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا ، والثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه ، ولم يوجب الشارع ان يتضمن هذا الانذار تسليما من المشتري بحق الشفيع متى أخذ العقار المبيع بالشفعة ، وإنما أراد ان يقضى على كافة ضروب المنازعات التى كانت تثار فى شأن علم الشفيع بالبيع وأن يتخذ من تاريخ الانذار بدءا لتحديد المدة المقررة لسقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة ان لم يعلن رغبته خلالها.

(الطعن رقم ١٠٦٢ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٣/١٤ ص ٣٥ ص ٦٧٩)

م ٩٤١

الإذار الرسمي الموجه من البائع أو المشتري الى الشفيع .  
مشمولاته م ٩٤١ مدنى . مناطه . بيان العقار الجائز أخذه  
بالشفعة . خلوه من بيان حدوده وأطواله أو مقاسه . لا يترتب  
البطلان طالما ان باقى البيانات الخاصة بالعقار كافية فى تعريف  
الشفيع به . عدم اشتراط بيان ما اذا كان محملا بحق إيجار من  
عدمه استقلال قاضى الموضوع بتقدير كفاية هذه البيانات .  
شرطه .

النص فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى على أنه : على من يريد  
الأخذ بالشفعة ان يعلن رغبته فيها الى كل من البائع والمشتري خلال  
خمسة عشر يوما من تاريخ الإذار الرسمي الذى يوجهه البائع أو المشتري  
والا سقط حقه . ويزاد على تلك المدة مسافة إذا اقتضى الأمر ذلك  
والنص فى المادة ٩٤١ من القانون المدنى على أنه : يشتمل الإذار  
الرسمى المنصوص عليه فى المادة السابقة على البيانات الآتية والا كان  
باطلا : ( أ ) بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا . ( ب ) بيان  
الثلث والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري  
ولقبه وصناعته وموطنه يدل على ان مناط الاعتداد بالإذار الصادر من  
البائع أو المشتري الى الشفيع ان يكون رسميا وأن يتضمن البيانات التى  
وردت بالنص والمقصود من بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة - وعلى ما  
جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون البيان الذى يتضمنه الإذار للعقار  
من شأنه تعريف الشفيع به على نحو يمنع جهالة به حيث يستطيع ان  
يتدبر أمر الصفقة فياخذ بالشفعة أو يترك ولا يعتبر مجرد خلو الإذار من  
بيان حدود العقار أو أطواله أو مقاسه مرتبا بذاته لبطلان الإذار مادام باقى  
البيانات الخاصة بالعقار المبيع كافية فى وصفه وتعريف الشفيع به على  
نحو يمنع جهالته به دون اشتراط لبيان ما إذا كان العقار محملا بحق  
إيجار من عدمه ، وانه ولئن كان تقدير كفاية البيانات المذكورة فى الإذار  
مما يستقل به قاضى الموضوع إلا أن شرط ذلك ان يكون استخلاصه سائغا  
وله أصله الثابت بالأوراق .

(الطعنان ١٢٥٢ و ١٢٦٩ لسنة ٥٢ق - جلسة ٣/٦/١٩٨٦ ص ٣٧ ص ٦٤٣)



م ٩٤١

الإنذار الرسمي الذي يوجهه البائع أو المشتري الى الشفيع .  
وجوب إشماله على البيانات الواردة بالمادة ٩٤١ . خلوه من بيان  
موطن المشتري الثاني . أثره . بطلان الإنذار . مؤدى ذلك . التمسك  
بعدم قبول الدعوى لعدم إختصاص ذلك المشتري . لا محل له . علم  
الشفيع ببيع العقار الى مشتر ثان بغير هذه الوسيلة . لا أثر له .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ، ان المشرع إذ أوجب فى المادة ٩٤٠ من  
القانون المدنى على المشتري أو البائع إنذار الشفيع بحصول البيع وحدد  
فى المادة ٩٤١ من ذات القانون البيانات التى يجب أن يشتمل عليها وهى  
بيان العقار :جائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا وبيان الثمن والمصروفات  
الرسمية وشروط واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه  
وذلك بهدف علم الشفيع بأركان البيع الجوهرية لكى يقدر مصلحته فى  
طلب الشفعة ويتمكن من توجيه طلبه الى من يجب توجيهه اليه ، فإن  
القانون يكون قد حدد طريقة خاصة لهذا العلم وهو ذلك الإنذار الرسمي  
المتضمن لتلك البيانات وأنه لا مجال للاعتداد بعلم الشفيع لها بغير  
هذه الوسيلة التى حددها القانون ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه  
قد خلاص سديدا الى بطلان الانذار الموجه الى المطعون عليه الأول والمتضمن  
بيع العقار المشفوع فيه الى مشتر ثان لخنوه من بيان موطن هذا المشتري  
واطرح لذلك ما تمسك به الطاعن من عدم قبول الدعوى لعدم إختصاص  
ذلك المشتري وأقام قضاءه فى هذا الخصوص على أسباب سائغة لها أصلها  
الثابت بالأوراق وتكفى لحمله فإنه يكون قد التزم صحيح القانون .

(الطعن رقم ٨٩٨ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٨/٢/١٠ ص ٣٩ ص ٢٢٥)

عدم إنذار الشفيع بالبيع . أثره . جواز ايداعه الثمن الذى يعتقد انه  
مقابل البيع على ان يكمله عندما يتحقق من الثمن الحقيقى فيصح  
الإيداع . تخلف الشفيع عن ايداع الفرق بين الثمن الحقيقى الذى قدره



م ٩٤١

الخبير والمبلغ الذى قد أودعه على انه الثمن الذى علم ان البيع حصل به .  
أثره . سقوط حقه فى الأخذ بالشفعة .

(الطعن رقم ١٠٢٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٩ من ٤٤ ص ٣٨٢)

(الطعن رقم ٢٥٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٥/١ من ٢٠ ص ٧٠٦)

(الطعان ٢٧٥، ٢٨٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٩ من ٣٤ ص ١٩٩٣)

وحيث إن الوقائع على مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق  
الطعن تتحصل فى ان الطاعنين أقاما الدعوى رقم .... لسنة ..... مدنى  
محكمة بورسعيد الابتدائية على المطعون ضدهما بطلب اخكم بأحقتهما  
فى أخذ الحصة العقارية الشائعة فى كامل أرض وبناء العقار المبين بصحيفة  
الدعوى مناصفة بينهما مقابل الثمن الإجمالى الذى بيعت به وقدره ...  
ر... حنيه بالشفعة مع ما يترتب على ذلك من آثار وقالوا بيانا لذلك انه قد  
فما الى علمهما ان المطعون ضده الأول تصرف بالبيع للمطعون ضده الثانى  
فى الحصة العقارية مثار النزاع وإذ كانا ملاكا على الشيوع فى كامل أرض  
وبناء العقار الذى يشملها ويحق لهما أخذها بالشفعة بالثمن الذى تم به  
البيع مناصفة بينهما وبذات الشروط التى تضمنها العقد فقد قاحا  
بالإجراءات التى يتطلبها القانون لزوما لذلك واقاما الدعوى بطلباتهما .  
حكمت المحكمة بسقوط الحق فى الأخذ بالشفعة - استأنف الطاعنان هذا  
الحكم لدى محكمة استئناف الإسماعيلية ( مأمورية استئناف بورسعيد )  
بالإستئناف رقم ١٥٠ لسنة ٣٠ ق وبتاريخ ١٦/١/١٩٩١ قضت المحكمة  
بتأييد الحكم . طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة  
مذكرة ابدت فيها رأى برفض الطعن واذا عرض الطعن على هذه المحكمة  
فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث ان الطعن أقيم على أربعة أسباب ينمى بها الطاعنان على  
الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وبيانا لذلك يقولان ان الحكم اذ  
قضى بسقوط حقه فى أخذ العقار مثار النزاع بالشفعة على سند من

بطلان اعلان الرغبة فى الشفعة بقالة ان هذا الإعلان قد تم لهما فى محل تجارتهما والذي لا يعتبر موطن لهما إلا فيما يتعلق بالأعمال المتعلقة به حاله ان المطعون ضده الأول قد تسلم الإعلان ووجه اليهما انذارا أقر فيه بذلك كما ان المطعون ضده الثانى ليست له مصلحة فى التمسك بهذا الدفع لأن اختصاصه فى دعوى الشفعة ليس إلا من قبيل استكمال الخصومة فيها بشكلها القانونى فضلا عن ان المطعون ضدهما لم يوجها لهما انذارا بالشفعة ليوقف منه على موطنهما بما يحق لهما تبعا لذلك استخلاصه من واقع ما هو ثابت بالعقد المسجل المشفوع فيه فضلا عن أن الحصة العقارية المشفوع فيها هى جزء من العقار هذا بالإضافة الى انه من الجائز قانونا رفع دعوى الشفعة بعد ايداع الثمن خزينة المحكمة اغتصمه دون ما حازه لإعلان إبداء الرغبة بورقة مستقلة طالما تضمنت صحيفة الدعوى ما يفيد الرغبة فى الأخذ بالشفعة وطالما ان ايا من البائع أو المشتري لم يوجها الى الشفيع انذارا فى شأن الصفقة موضوع طلب الشفعة بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن النعى بأسباب الطعن مجتمعه غير منتج ذلك ان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان المشرع إذ أوجب فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى على من يريد الأخذ بالشفعة إعلان رغبته فيها الى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار الرسمى الموجه من أيهما اليه إذا لم يكن عقد البيع قد سجل أو خلال أربعة أشهر من تاريخ تسجيله وإلا سقط حقه فى الأخذ بالشفعة على إعتبار ان هذا الإنذار هو الذى يتحقق به علم الشفيع بوقوع البيع - فقد افترض الا يقوم البائع أو المشتري بإنذار الشفيع أو أن يقع الإنذار باطلا فيظل الحق فى الشفعة قائما مع انه حق استثنائى يخل بحق المالك فى التصرف فى ملكه لمن يريد وتلافيا لذلك جعل المشرع سبيلا ميسرا للمشتري يطمئن معه الى سقوط الحق فى الشفعة فنص فى الفقرة ب من المادة ٩٤٨ من القانون المدنى على ان يسقط الحق فى الأخذ بالشفعة إذ إنقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع ذلك انه افترض افتراضا غير قابل لإثبات العكس ان الشفيع علم بالبائع اذا سجله المشتري . ولكن لما كان علم الشفيع بوقوع البيع فى هذه الحالة ليس إلا علما افتراضيا فقد أطل المده التى يتعين خلالها طلب

م ٩٤١

الشفعة بجعلها أربعة أشهر من وقت التسجيل فإذا أعلن الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة الى كل من البائع والمشتري قبل انقضائها فقد حفظ حقه من السقوط ويتعين عليه اتباع باقى الإجراءات المنصوص عليها فى المادتين ٩٤٢، ٩٤٣ من القانون المدنى ومنها ايداع الثمن فى مدى ثلاثين يوما من تاريخ اعلان الرغبة خزينة المحكمة المختصة واقامة الدعوى بطلب الأخذ بالشفعة والا سقط الحق فى الأخذ بالشفعة وهو أمر متعلق بالنظام العام تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها وللمحكمة النقض ان تشير فى الطعن كذلك مادامت عناصره مطروحة - لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى انه عقد البيع المشفوع فيه قد تم تسجيله فى ١٩/١٢/١٩٨٧ تحت رقم ..... ق بورسعيد فى الوقت الذى لم يتم فيه الطاعنان بإعلان رغبتهما فى أخذ العقار مثار النزاع بالشفعة وذلك بإيداع الثمن الذى تم به البيع واقامت الدعوى المتضمنة الرغبة فى الأخذ بالشفعة الا بتاريخ ٢١/٥/١٩٨٨ أى بعد مضي أكثر من خمسة أشهر لاحقه على تسجيل عقد البيع وهو ما يكون حقهما فى الشفعة قد سقط ويكون التحدى بأسباب الطعن ايا كان وجه الرأى فيها غير منتج ومن ثم غير مقبول . ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ١٣٧٦ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٧/٤/١٩٩٦ لم ينشر بعد )

(١) اعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة يجب ان يكون رسميا والا كان باطلا، ولا يكون هذا الاعلان حجة على الغير الا اذا سجل.

(٢) وخلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ هذا الاعلان يجب ان يودع خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع، مع مراعاة ان يكون هذا الايداع قبل رفع الدعوى بالشفعة، فإن لم يتم الايداع في هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة.

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٤٦ لىبى و ١١٣٨ عراقى و ٢٤٧ لبنانى من قانون الملكية العقارية .

#### احكام القضاء:

للمحكمة ان تقضى من تلقاء نفسها بسقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة اذا لم يقم بايداع الثمن فى الميعاد المحدد فى المادة ٩٤٢ من القانون المدنى .

( الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٣/١٢/٣١ )

أوجب القانون المدنى فى المادة ٩٤٢ فقرة ثانية للأخذ بالشفعة شرطين : الأول : ان يودع الشفيع فى خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة بخزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذى حصل به البيع ، والثانى : ان يتم هذا



م ٩٤٢

الايداع قبل رفع الدعوى بالشفعة ، فتفويت أحد الشرطين موجب لسقوط الحق في الشفعة ويؤكد هذا المعنى العبارة الواردة في آخر المادة ونصها ( فإن لم يتم الإيداع في هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة ) وعبارة ( على الوجه المتقدم ) إنما تشير الى وجوب مراعاة ان يكون الايداع قبل رفع الدعوى بالشفعة .

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/١/٢٢)

لما كانت الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ من القانون المدني الجديد توجب على الشفيع ان يودع في خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة خزانة المحكمة الكائن بدائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع ورتب على عدم اتمام الايداع في الميعاد المذكور وعلى الوجه المتقدم سقوط الحق في الشفعة كان مفاد ذلك ان الإيداع الكامل وفي الميعاد المذكور أصبح شرطا أساسيا لقبول طلب الشفعة واجراء جوهريا من اجراءاتها ولا تعتبر الدعوى قائمة في نظر القانون الا بتحقيق حصوله . واذن فمتى كان الواقع هو أن الشفيع قد بادر برفع دعواه اعتمادا على علم تلقائي دون انتظار لاعلان ائظهار الرغبة من جانب البائع أو المشتري وأودع ما ظنه الثمن الحقيقي ثم ظهر انه على خلافه فانه يكون بذلك مجازفا وعليه خطره ويكون بهذا الايداع الناقص قد عرض حقه في الأخذ بالشفعة للسقوط .

(الطعن رقم ٥٤ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/٢/١٠)

إذا استعرضت محكمة الموضوع مستندات الخصوم وناقشت شهادة الشهود وسأقت القرائن واستخلصت من كل ذلك استخلاصا سائغا له أصله الثابت في أوراق الدعوى ان الثمن صوري وان حقيقة الثمن هو هذا وليس أكثر من ذلك - كانت في حدود سلطتها الموضوعية في تقدير الأدلة بما تستقل به دون رقابة عليها من محكمة النقض .

(الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٩/٤/٢ ص ١٠ ص ٣٠٣)

م ٩٤١

ان الشفيح بحكم انه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع فيجوز له ان يثبت بكافة الطرق القانونية بما فيها البينة ان الثمن الوارد فى عقد المشتري ليس هو الثمن الحقيقى للعين المشفوع فيها بل هو ثمن صورى تواطأ عليه البائع والمشتري بقصد تعجيزه عن الأخذ بالشفعة .

(الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٩/٤/٢ س ١٠ ص ٣٠٣)

اذا كانت محكمة الموضوع قد أحالت الدعوى الى التحقيق لاثبات صورية عقد شراء الطاعنين ، وكان الثابت انها استخلصت من نتيجة هذا التحقيق ومن القرائن الأخرى التى استندت اليها أن هذا العقد جدى ولم تأخذ بالثمن الوارد به لما ثبت لها من أنه صورى فلا تناقض بين الأمرين .

(الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٩/٤/٢ س ١٠ ص ٣٠٣)

اذا كانت المادة ١٤ من قانون الشفعة القديم توجب على الشفيح اعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة مشتملا على عرض الثمن والملحقات الواجب دفعها قانونا ، الا أن الشارع فى القانون المدنى الجديد لم يأخذ بقاعدة عرض الثمن والملحقات وأوجبت المادة ٩٤٢ منه على الشفيح ايداع كامل الثمن ضمانا لجدية طلب الشفعة وجعل الجزاء على مخالفة ذلك هو سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة مما يدل على أن الشارع قد تعمد فى القانون الجديد اغفال ملحقات الثمن فيما يجب ايداعه اكتفاء منه بتقييد حق الشفعة بايداع الثمن الحقيقى فحسب ، مما يتعين معه اعمال هذا القيد فى أضيق الحدود بحيث لا ينسحب الى ملحقات الثمن التى لم يرد بها تكليف فى القانون .

(الطعن رقم ٤٣ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٢/٢١)

ايداع كامل الثمن الحقيقى فى الميعاد القانونى وعلى الوجه المبين فى المادة ٩٤٢ من القانون المدنى شرط لقبول دعوى الشفعة ولا يعفى من واجب ايداع الثمن كاملا ان يكون متفقا على تأجيل بعضه فى عقد البيع

م ٩٤١

المحرر بين المشتري والبائع ولا تعارض بين اشتراط القانون هذا الايداع لقبول دعوى الشفعة وبين ما نص عليه في المادة ٩٤٥ مدني من أنه لا يحق للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن الا برضاء البائع ذلك ان البائع لا يملك اعفاء الشفيع من شرط أوجبه القانون ، كما أن هذا النص انما ورد بصدد بيان آثار الشفعة أي بعد أن يثبت حق الشفيع في الشفعة رضاء أو قضاء ويصبح الثمن من حق البائع وحده فيكون له في هذه الحالة ان يمنح الشفيع في الوفاء به الأجل الممنوح للمشتري .

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/١١/٧ )

التمن الذي توجب المادة ٩٤٢ من القانون المدني على الشفيع ايداعه حتى لا يسقط حقه في الأخذ بالشفعة هو الثمن الذي حصل الاتفاق عليه بين البائع والمشتري وانعقد به البيع ولا يكون هذا الثمن دائما هو الثمن المسمى في العقد اذ يحتمل ان يكون هذا الثمن غير حقيقي بقصد تعجيز الشفيع عن الأخذ بالشفعة ، وللشفيع ان يطعن في هذا الثمن بالصورية وبأنه يزيد على الثمن الحقيقي وعندئذ يقع عليه عبء اثبات هذه الصورية وله أن يثبتها بطرق الاثبات القانونية كافة بحيث أن عجز عن اثباتها اعتبر انه قد تخلف عن الايداع المفروض عليه قانونا أن كان المبلغ الذي أودعه يقل عن الثمن المسمى في العقد .

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٣/١٢/٥ )

اشتراط القانون المدني الجديد إيداع كامل الثمن . وإلا سقط الحق في الأخذ بالشفعة إغفاله ملحقات الثمن فيما يجب إيداعه خلافا لقانون الشفعة القديم عدم رد الحكم المطعون فيه على ما أثاره الطاعنان من سقوط حق المطعون عليه في الأخذ بالشفعة لعدم اشتمال صحيفة الدعوى على استعداده لدفع الملحقات . لاقتصور .

إذا كانت المادة ٩٤٢ من القانون المدني توجب على الشفيع إيداع كامل الثمن ضمانا لجدية طلب الشفعة ، وجعلت الجزاء على مخالفة ذلك



م ٩٤٢

هو سقوط الحق في الأخذ بالشفعة لما يدل على ان الشارع قد تعمد في القانون الجديد - خلافا لقانون الشفعة القديم - إغفال ملحقات الثمن فيما يجب إيداعه ، إكتفاء منه بتقييد حق الشفعة بإيداع الثمن الحقيقي فحسب لما يتعين معه اعمال هذا القيد في أضيق الحدود ، دون ان ينسحب الى ملحقات الثمن التي لم يرد بها تكليف في القانون ، فإن إغفال الحكم المطعون فيه الرد على ما يثيره الطاعنان بسبب النعي - من سقوط حق المطعون عليه الأول في الأخذ بالشفعة لعدم اشتمال صحيفة الدعوى على استعداده لدفع الملحقات - لا يعيبه بالقصور .

(الطعن رقم ٤١٤ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٤/٣/١٩٧٤س ٢٥ ص ٥٠٢)

بحث توافر حسن النية لدى الشفيع وعدم علمه بصورية الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه . من مسائل الواقع . لا رقابة على محكمة الموضوع في تقديرها لذلك متى كان استخلاصها سائغا .

بحث توافر حسن النية لدى الشفيع وعدم علمه بصورية الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه وهو من وسائل الواقع التي لمحكمة الموضوع الحق في تقديرها ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليها في ذلك متى كان استخلاصها سائغا .

(الطعن رقم ٣٢٤ لسنة ٤٠ ق - جلسة ٢٧/١٢/١٩٧٥س ٢٦ ص ١٥١٥)

صورية الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه للشفيع حسن النية باعتباره من الغير الأخذ بالعقد الظاهر .

متى كان الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه صوريا وأقل من الثمن الحقيقي فان للشفيع باعتباره من الغير في هذا العقد - اذا كان حسن النية ان يأخذ بالعقد الظاهر ، ولا يلزم الا بدفع الثمن المذكور فيه .

(الطعن رقم ٣٢٤ لسنة ٤٠ ق - جلسة ٢٧/١١/١٩٧٥س ٢٦ ص ١٥١٥)



م ٩٤٢

ايداع كامل الثمن الحقيقي شرط لقبول دعوى الشفعة .  
لا يملك البائع اعفاء الشفيع من هذا الشرط . حق البائع طبقا  
للمادة ٩٤٥ / ٢ مدني في منح الشفيع أجل الوفاء الممنوح  
للمشتري . لا يكون الا بعد ثبوت حق الشفيع في الشفعة قضاء  
أو رضاء .

اذ أوجب الشارع في الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ من القانون المدني  
على الشفيع أن يودع في خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ اعلان  
الرغبة في الشفعة خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الثمن  
الحقيقي الذي حصل به البيع ، مع مراعاة أن يكون هذا الايداع قبل رفع  
الدعوى بالشفعة ، واذ رتب على عدم اتمام الايداع في الميعاد المذكور على  
الوجه المتقدم سقوط حق الأخذ بالشفعة ، فقد دل على أن ايداع كامل  
الثمن الحقيقي في ذلك الميعاد هو شرط لقبول دعوى الشفعة فلا يملك  
البائع اعفاء الشفيع من شرط أوجبه القانون ، لأنه فضلا عن أن هذا  
الاعفاء مخالف لصريح النص ، فإن الشرط المذكور لم يتقرر لمصلحة البائع  
وحده ، وإنما وضع لمصلحة من يكون له الحق في الثمن المودع كله أو بعضه  
عندما يثبت حق الشفعة بحكم نهائي ، سواء كان صاحب هذا الحق هو  
المشتري الذي عجل كل الثمن أو بعضه للبائع ، أم هو البائع الذي لم  
يستوف الثمن كله أو بعضه ولا تعارض بين اشتراط القانون هذا الايداع  
لقبول دعوى الشفعة وبين مانع عليه في المادة ٩٤٥ / ٢ من القانون  
المدني من أنه لا يحق للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع  
الثمن الا برضاء البائع ذلك ان هذا النص الأخير انما ورد بصدد بيان آثار  
الشفعة ، أي بعد أن يثبت حق الشفيع في الشفعة رضاء أو قضاء ،  
ويصبح الثمن من حق البائع وحده ، فيكون له في هذه الحالة ان يمنح  
الشفيع في الوفاء به الأجل الممنوح للمشتري ، ومن ثم لا يجوز استنادا  
الى هذا النص تخويل البائع حق الاعفاء من شرط أوجبه القانون لقبول  
دعوى الشفعة . واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإن النعي عليه  
بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٧١٨ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٦ / ١ / ٢٩ ص ٢٧ ص ٣٤٩)

م ٩٤٢

ايداع الشفيع الثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه . وجوب ان يتم بخزينة المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة . حصول الايداع بخزينة المحكمة الجزئية الكائن بدائرتها العقار رغم ان المحكمة الابتدائية هي المختصة بنظر الدعوى . أثره . سقوط الحق في الأخذ بالشفعة .

إذ كانت المادة ٩٤٢ من القانون المدني قد نصت على أنه « يجب خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة ان يودع خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع مع مراعاة ان يكون هذا الايداع قبل رفع الدعوى بالشفعة ، فان لم يتم الايداع في هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة» وكان ايداع الثمن الحقيقي خزانة المحكمة في خلال الموعد الذي حددته المادة السالفة هو اجراء من اجراءات دعوى الشفعة فانه يتعين اتخاذه أمام المحكمة المختصة قانونا بنظر تلك الدعوى ، يؤكد ذلك ان المادة ٩٤٣ من القانون المدني قد حددت المحكمة التي ترفع اليها دعوى الشفعة بأنها المحكمة الكائن في دائرتها العقار المشفوع فيه مستخدمة ذات العبارة التي حددت بها المادة ٩٤٢/٢ السابقة عليها المحكمة التي يجب ايداع الثمن الحقيقي بخزانتها اذ استخدام هذه العبارة في القضية بمعنى اصطلاحى واحد يدل على وجوب ايداع الثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه بخزانة المحكمة المختصة قانونا بنظر دعوى الشفعة والا سقط الحق فيها ، واذا كان المطعون ضده الأول قد أودع هذا الثمن خزانة محكمة ادفو الجزئية دون محكمة أسوان الابتدائية الواقع بدائرتها العقار المشفوع فيه والتي رفعت اليها دعوى الشفعة ، وقد اعتبر الحكم المطعون فيه ايداع الثمن بخزينة المحكمة الجزئية صحيحا تأسيسا على أن العقار يقع بدائرة محكمة ادفو الجزئية وان كانت محكمة أسوان الابتدائية هي المختصة بنظر الدعوى ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تأويله وتفسيره بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن ، ونظرا لأن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم لا يعتد بالايداع الحاصل ويعتبر طالب الشفعة متخلفا عن ايداع الثمن وفقا للقانون مما يسقط حقه في الأخذ بالشفعة

م ٩٤٢

ويتعين لذلك الغاء الحكم المستأنف والقضاء بسقوط حق المطعون ضده الأول في الشفعة ورفض دعواه .

(الطعن رقم ٣٧٦ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٤/١٢/١٩٧٧ م ٢٨ ص ١٧٦٤)

ايداع الشفيح الثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه . وجوب ان يكون الايداع بخزينة المحكمة المختصة بنظر الدعوى . الايداع بخزينة المحكمة الجزئية الكائن بدائرتها العقار رغم ان المحكمة الابتدائية هي المختصة بنظر الدعوى بعد احوالها اليها من المحكمة الجزئية . أثره . سقوط الحق في الأخذ بالشفعة . لمحكمة النقض ان تقضى من تلقاء نفسها بذلك باعتبارها متعنا بالنظام العام .

أوجب الشارع في الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ من القانون المدني على الشفيح أن يودع - في خلال الميعاد الذي حدده - خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع ، ورتب على عدم اتمام الايداع على هذا النحو سقوط حق الأخذ بالشفعة ، وقد دل بذلك على ان يدفع كامل الثمن الحقيقي في الميعاد بالكيفية التي حددها - هو شرط أساسي لقبول دعوى الشفعة مما يخول المحكمة ان تقضى من تلقاء نفسها بسقوط حق الشفيح في الأخذ بالشفعة ان هو أخل بما أوجبه عليه الشارع في خصوص ايداع الثمن ، ويجيز لمحكمة النقض ان تشير ذلك في الطعن - باعتباره مسألة تتعلق بالنظام العام متى كانت واردة على ما رفع عنه الطعن وكانت جميع العناصر التي تتيح الالمام بها قد توافرت لدى محكمة الموضوع . ومن المقرر ان ايداع الثمن باعتباره اجراء من اجراءات دعوى الشفعة يتعين اتخاذه أمام المحكمة المختصة قانونا بنظرها والا سقط الحق في الأخذ بالشفعة واذا كان المطعون ضده قد أودع الثمن خزانة المحكمة الجزئية دون المحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها العقار المشفوع فيه والتي احيلت اليها الدعوى لنظرها باتفاق الخصوم باعتبارها المحكمة المختصة بنظرها ، وقد دفع الطاعنان أمامها بسقوط حق المطعون ضده في الأخذ بالشفعة لعدم ايداع الثمن خزينتها ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى



م ٩٤٢

بأحقيته في أخذ العقار بالشفعة مقابل الثمن المودع خزانة المحكمة الجزئية  
يكون قد خالف القانون وأخطأ في تأويله وتفسيره .

(الطعن رقم ٤٨٨ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/٦/٢٨ س ٢٩ ص ١٥٩٥)

وجوب ايداع الشفيع كامل الثمن الحقيقي . لا محل لإيداع  
ملحقات الثمن . م ٩٤٢ مدنى .

المادة ٩٤٢ من القانون المدنى توجب على الشفيع ايداع كامل الثمن  
ضمانا لجدية طلب الشفعة وجعلت الجزاء على مخالفة ذلك هو سقوط الحق  
فى الأخذ بالشفعة بما يدل على أن الشارع قد تعمد فى القانون القائم -  
خلافًا لقانون الشفعة القديم - إغفال ملحقات الثمن لما يجب ايداعه ،  
اكتفاء منه بتقييد حق الشفعة بإيداع الثمن الحقيقي فحسب مما يتعين معه  
اعمال هذا القيد فى أضيق الحدود دون أن ينسحب الى ملحقات الثمن  
التي لم يرد بها تكليف فى القانون .

(الطعن رقم ٧٢٠ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٠/٦/٣ س ٣١ ص ١٦٥٧)

وجوب إيداع الشفيع كامل الثمن الحقيقي للمبيع م ٩٤٢  
مدنى . جزاء مخالفة ذلك سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة - عدم  
ورود تكليف فى القانون ببيان المصروفات الرسمية بإعلان  
الرغبة .

المادة ٩٤٢ من القانون المدنى توجب على الشفيع ايداع كامل الثمن  
الذى حصل به مبيع ضمانا لجدية طلب الشفعة ، وجعلت الجزاء على  
مخالفة ذلك هو سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة ، وأغفلت ملحقات الثمن  
فيما يجب ايداعه اكتفاء بإيداع الثمن الحقيقي فحسب ، ولم يرد تكليف  
فى القانون ببيان المصروفات الرسمية باعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة .

(الطعن رقم ٧٣٠ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/١١/٤ س ٣٢ ص ١٩٨٩)



م ٩٤٢

وجوب ايداع الثمن الحقيقي الذى حصل به البيع فى الميعاد  
خزانة المحكمة الكائن بدائرتها العقار المشفوع فيه . م ٩٤٢ مدنى  
شرط لقبول دعوى الشفعة . أثر مخالفة ذلك لمحكمة الموضوع  
القضاء من تلقاء نفسها بعدم قبولها. لمحكمة النقض اثاره ذلك  
باعتباره مسألة متعلقة بالنظام العام . شرط ذلك .

اذ أوجب المشرع فى المادة ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيع ان  
يودع فى خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة  
خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذى حصل به  
البيع ورتب على عدم اتمام الايداع على هذا النحو سقوط حق الشفيع فى  
الأخذ بالشفعة ، فقد دل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن  
ايداع كامل الثمن الحقيقي الذى حصل به البيع فى الميعاد وبالكيفية التى  
حددها المشرع هو شرط لقبول دعوى الشفعة مما يخول محكمة الموضوع  
ان تقضى من تلقاء نفسها بعدم قبول الدعوى إن أخل به الشفيع ، ويجوز  
لمحكمة النقض ان تشير ذلك من تلقاء نفسها باعتباره مسألة تتعلق بالنظام  
العام متى كانت واردة على ما رفع عنه الطعن وكانت جميع العناصر التى  
تتيح الالمام بها قد توافرت لدى محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ١٣٢٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/٢/٢ من ٣٤ ص ٣٨٦)

إيداع الشفيع الثمن الحقيقي الذى حصل به البيع فى الميعاد  
وبالكيفية التى حددها المشرع اجراء من اجراءات دعوى الشفعة .  
وجوب اتخاذه امام المحكمة المختصة قانونا وإلا سقط الحق فى  
الأخذ بالشفعة .

إذ أوجب المشرع فى المادة ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيع ان  
يودع خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة خزانة  
المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذى حصل به البيع،  
ورتب على عدم اتمام الايداع على هذا النحو سقوط حق الشفيع فى الأخذ  
بالشفعة ، فقد دل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على ان ايداع

م ٩٤٢

كامل الثمن الحقيقي الذى حصل به البيع فى الميعاد وبالكيفية التى حددها المشرع هو اجراء من اجراءات دعوى الشفعة يتعين اتخاذها امام المحكمة المختصة قانونا بنظرها والا سقط الحق فى الأخذ بالشفعة .

(الطعن رقم ١٦٠٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٤/١٢/١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٨١٦)

تصرفات مشتري العقار المشفوع فيه عدم سريانها قبل الشفع متى تمت بعد تسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة. (المادتان ٩٤٧ ، ٩٤٢ من القانون المدنى) .

من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان تصرفات مشتري العقار المشفوع فيه لا تسرى قبل الشفع متى تمت بعد تسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة وهو ما نصت عليه المادة ٩٤٧ من القانون المدنى مما مؤداه بمفهوم المخالفة لتلك المادة ان الشفع يحتاج بالتصرف الذى يصدر من المشتري طالما ثبت ان هذا التصرف قد تم قبل تسجيل اعلان رغبة الشفع ، وأن المادة ٩٤٢ من ذات القانون قد أكدت هذا النظر إذ قضت بأن إعلان الرغبة فى الشفعة لا يكون حجة على الغير إلا إذا سجل .

(الطعن رقم ١١١٩ لسنة ٥٦ ق - جلسة ٢٥/١/١٩٨٩ س ٤٠ ص ٢٦١)

شفعة (إيداع الثمن، سقوط الحق فى الشفعة) (دعوى الشفعة، نقض . محكمة الموضوع .

وجوب إيداع الثمن الحقيقي الذى حصل به البيع فى الميعاد خزانة المحكمة الكائن بدائرتها العقار المشفوع فيه . م ٩٤٢ مدنى . شرط لقبول دعوى الشفعة. أثر مخالفة ذلك . لمحكمة الموضوع القضاء من تلقاء نفسها بعدم قبولها . لمحكمة النقض إثارة ذلك باعتباره مسألة متعلقة بالنظام العام. شرطه. إيداع الثمن الحقيقي . وجوب اتخاذها أمام المحكمة المختصة وإلا سقط الحق فى الأخذ بالشفعة .

(الطعن رقم ١١٨٥ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢/٥/١٩٩٠ س ٤١ ص ٣٩)

م ٩٤٢

يجب على الشفيع إيداع الثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه  
خزانة المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة .

إيداع الشفيع الثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه . وجوب أن يتم  
بخزينة المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة . حصول الإيداع بخزينة  
المحكمة الجزئية الكائن بدائرتها العقار رغم أن المحكمة الابتدائية هي المختصة  
بنظر الدعوى . أثره . سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة . المادتان  
٩٤٢، ٩٤٣ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ١٨٣٦ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/١١/٧ س ٤١ ص ٦١٢)

إلتزام الشفيع فى حالة توالى البيوع باستعمال حقه ضد المشتري  
الثانى وبالشروط التى أشتري بها . شرطه . وقوع البيع الأخير قبل  
تسجيل إعلان الرغبة ولو لم يكن مسجلاً أو ثابت التاريخ . الوقت المعول  
عليه لعدم الإحتجاج على الشفيع بالبيع الثانى هو وقت تسجيل إعلان  
الرغبة لا وقت حصول الإعلان . علة ذلك . المواد ٩٣٨ ، ٩٤٢ ، ٩٤٧  
مدنى .

(الطعن رقم ٢٥٥٤ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/٤/٢٨ س ٤٢ ص ٩٨١)

إيداع كامل الثمن فى الميعاد وعلى الوجه المبين فى المادة ٩٤٢  
مدنى . شرط لقبول دعوى الشفعة . تخلف هذا الشرط فى الدعوى المقامة  
من الشفيع . تداركه وإعلان الشفيع رغبته فى أخذ أرض النزاع بالشفعة  
بصحيفة دعوى أخرى . شرطه .

(الطعن ١٧٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩١/١/١٤ س ٤٢ ص ٤٤٦)

التزام الشفيع بدفع الثمن الحقيقى الذى حصل الاتفاق عليه  
قل هذا الثمن عن القيمة الحقيقية أو زاد عليها . اعتبار الثمن  
المسمى فى العقد هو الثمن الحقيقى مالم يثبت الشفيع صوريته .



م ٩٤٢

المقرر - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أن الثمن الواجب على الشفيع دفعه مقابل أخذه العين المبيعة بالشفعة فيما عدا الملحقات القانونية هو الثمن الحقيقي الذى حصل الإتفاق عليه بين البائع والمشتري قل هذا الثمن عن قيمة العين الحقيقية وقت البيع أو زاد عليها ويعتبر الثمن المسمى فى العقد هو الثمن الحقيقي حتى يثبت الشفيع صوريته .

(الطعن ٧٤٧٤ لسنة ٦٥ ق-جلسة ١٩٩٦/١١/٢٠ ص ٤٧ ص ١٣٢٤)

الثمن الحقيقي . استقلال محكمة الموضوع باستخلاصه متى كان سائغا . اعتداد الحكم المطعون فيه فى تحديد الثمن الذى تمت به الصفقة بتقدير الخبير لقيمة العقار المشفوع فيه وقت البيع استناداً إلى حركة السعر السائد وقتذاك . عيب .

استخلاص الثمن الحقيقي وإن كان من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة إلا أن اعتداد الحكم فى تحديد الثمن الذى تمت به الصفقة بتقدير الخبير لقيمة العقار المشفوع فيه وقت البيع استناداً على حركة السعر السائدة وقتذاك وإقامته قضاءه على هذا الأساس وحده يصمه بالعيب .

(الطعن ٧٤٧٤ لسنة ٦٥ ق-جلسة ١٩٩٦/١١/٢٠ ص ٤٧ ص ١٣٢٤)

التفات الحكم المطعون فيه عن طلب الطاعن إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات الثمن الحقيقي للأرض المشفوع فيها وأخذه بتقرير الخبير الذى بنى على اعتبارات تتعلق بقيمة العين المشفوع فيها وقت البيع دون الثمن الحقيقي المتفق عليه . خطأ فى القانون وإخلال بحق الدفاع .

لما كانت محكمة الموضوع قد عهدت إلى الخبير المنتدب بحث النزاع وبيان الثمن الحقيقي للأرض المشفوع فيها وقت البيع والذى خلص فى تقريره إلى أن سعر الأرض مقداره ..... مراعيًا فى ذلك تربة الأرض وصقعتها ومجاورتها لمبانى بعضها حديث وبعضها قديم وجميع العناصر المؤثرة فى الأسعار وتلك السائدة فى منطقة عقار النزاع بما مؤداه



م ٩٤٢

أن هذا التقدير بنى على اعتبارات متعلقة بالقيمة التي كانت تساويها الأرض المشفوع فيها وقت البيع ولا علاقة لها بالثمن الحقيقي الذي اتفق عليه الطاعن مع المطعون ضده الأول ، وإذا التفت الحكم المطعون فيه عن طلب الطاعن إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات الثمن الحقيقي للأرض المشفوع فيها فإنه يكون فضلاً عن مخالفته القانون مشوباً بالإخلال بحق الدفاع .

(الطعن ٧٤٧٤ لسنة ٦٥ ق-جلسة ٢٠/١١/١٩٩٦ م ٤٧ ص ١٣٢٤)

عدم إنذار الشفيع بالبيع . أثره . جواز ايداعه الثمن الذى يعتقد أنه مقابل البيع على ان يكمله عندما يتحقق من الثمن الحقيقى فيصح الايداع . تخلف الشفيع عن ايداع الفرق بين الثمن الحقيقى الذى قدره الخبير والمبلغ الذى كان قد أودعه على أنه الثمن الذى علم ان البيع حصل به . أثره . سقوط حقه فى الأخذ بالشفعة .

وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - فى حالة عدم إنذاره بالبيع ليس له من سبيل الى معرفة الثمن الحقيقى الذى تم به هذا البيع فيجوز له إيداع الثمن الذى يعتقد أنه مقابل البيع على أن يكمله عندما يتحقق من الثمن الحقيقى فيصح الإيداع وإذ كان الثابت من الأوراق أن الشفيع كان قد بادر بإعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة الى البائع والمشتري - الطاعن والمطعون ضده الثانى - قبل أن يوجه اليه الإنذار الرسمى الى البائع والمشتري - الطاعن والمطعون ضده الثانى - قبل أن يوجه اليه الإنذار الرسمى المنصوص عليه فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى وأودع خزانة المحكمة الثمن الذى قدر أن البيع حصل بموجبه «ثلاثة آلاف جنيه» ثم رفع دعوى الشفعة طالبا أخذ العقار المبيع بالشفعة مقابل الثمن الذى أودعه ثم قدم عقد البيع وثبت به أن الثمن مقداره ثلاثون ألف جنيه ثم نذبت المحكمة خبيراً لتقدير الثمن الذى حصل به البيع فقدره بمبلغ ..... جنيه ، ولم يودع الشفيع الفرق بين المبلغ الذى أودعه والثمن الذى قدره الخبير وأخذت به محكمة الموضوع فإنه لا يكون بذلك قد أودع كامل الثمن طبقاً

م ٩٤٢

لما تفرضه المادة ٩٤٢/٢ من القانون المدني بعد علمه اليقيني بحقيقته الأمر المسقط لحقه في أخذ العقار المبيع بالشفعة .

(الطعن ١٠٢٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٩/١٢/١٩٩٣ ص ٤٤ ص ٣٨٢)

وحيث ان هذا النعى في أساسه سديد ، ذلك ان المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الثمن الذي توجب المادة ٩٤٢ من القانون المدني على الشفيع إيداعه حتى لا يسقط حقه في الأخذ بالشفعة هو الثمن الذي حصل الإتفاق عليه بين البائع والمشتري وإنعقد به البيع بإعتباره انه الثمن الحقيقي الذي يتعين على الشفيع إيداعه كاملا في الميعاد وبالكيفية التي حددتها هذه المادة وإلا كان لمحكمة الموضوع ان تقضى من تلقاء نفسها عند مخالفة ذلك بعدم قبول الدعوى ويجيز لمحكمة النقض أن تشير من تلقاء ذاتها بإعتباره مسألة متعلقة بالنظام العام متى كانت واردة على ما رفع عنه الطعن وكانت جميع العناصر التي تتيح الإلمام بها قد توافرت لدى محكمة الموضوع ، وكان من المقرر انه إذا اشتمل عقد البيع على عقارات متعددة وكانت منفصلة بعضها عن البعض فإن الأصل ان للشفيع ان يأخذ بالشفعة ما توافرت له فيه أسبابها دون تلك التي لا يستطيع ان يشفع فيها لو أنها بيعت مستقلة وذلك ما لم تكن تلك العقارات مخصصة لعمل واحد أو لطريقة استغلال واحدة بحيث يكون استعمال الحق في الشفعة بالنسبة الى جزء منها من شأنه ان يجتل الباقي شير صالح لما أعد له من إنتفاع وانه متى تحقق للشفيع ان يأخذ بالشفعة عند اشتمال عقد البيع على عقارات متعددة منفصلة ما توافرت له فيه أسبابها فإن الثمن الحقيقي الواجب عليه إيداعه هو ثمن الجزء الذي توافرت له فيه أسباب الأخذ بالشفعة دون باقى الأجزاء ، وانه وإن كان إستخلاص الثمن الحقيقي من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع دون رقابة من محكمة النقض الا أن ذلك مشروط بأن يكون استخلاصا سائغا ومرتد الى ما له أصل ثابت بالأوراق .

(الطعن ٩٠٦٠ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٩/٥/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

صورىة الثمن المسمى فى عقد البىع المشفوع فىه . للشفىع الأخذ بالعقد الظاهر وعدم التزامه إلا بدفع الثمن المذكور فىه . شرطه . أن يكون حسن النىة غير عالم بهذه الصورىة وقت إظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة . عبء إثبات علم الشفىع بالصورىة وقوعه على عاتق المشفوع ضده . إثبات الأخير سوء نىة الشفىع وعلمه بالصورىة وبالثمن الحقيقى من قبل إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة . اعتبار الإيداع ناقصاً . م ٩٤٢ / ٢ مدنى . أثره . سقوط حق الشفىع فى الأخذ بالشفعة . عدم إثبات المشفوع ضده ذلك . للشفىع الأخذ بالشفعة لقاء الثمن المبين فى العقد . اعتبار إجراء الإيداع صحيح قانوناً .

( الطعن رقم ٥٧٣٧ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٣ / ١ / ٢٠٠٠ لم ينشر بعد )

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعى الطاعن بالسبب الثانى منهما على الحكم المطعون فىه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول إنه دفع أمام محكمة الموضوع بسقوط حق المطعون ضده الأول فى الأخذ بالشفعة لإيداعه الثمن خزانة محكمة دسوق الجزئية دون خزانة محكمة كفر الشيخ الابتدائية المختصة بنظر الدعوى ، وإذ رفضت المحكمة ذلك الدفع على سند من أن الثمن أودع خزانة المحكمة المختصة ، فإن حكمها يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير صحيح ، ذلك أن الثابت فى الأوراق أن المطعون ضده الأول أودع ثمن المبيع خزانة محكمة دسوق الكلية الكائن بدائرتها العقار المشفوع فىه المختصة بنظر دعوى الشفعة إعمالاً لحكم المادة ٢ / ٩٤٢ من القانون المدنى ، وإذ التزم الحكم المطعون فىه هذا النظر واعتد بذلك الإيداع ، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ويكون النعى بهذا السبب على غير أساس .

( الطعن ٣٢٦٩ لسنة ٦٢ق - جلسة ٣٠ / ١ / ٢٠٠١ لم ينشر بعد )



ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الكائن في دائرتها العقار وتفيد بالجدول . ويكون كل ذلك في ميعاد ثلاثين يوما من تاريخ الاعلان المنصوص عليه في المادة السابقة والا سقط الحق فيها ويحكم في الدعوى على وجه السرعة .

#### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٤٧ لیبی و ١١٣٩ عراقی و ٢٤٧ لبنانی من قانون الملكية العقارية و ٨٩٨ كويتي و ١٢٩٩ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

#### أحكام القضاء:

ان ميعاد الثلاثين يوما المقرر في المادة ١٥ من قانون الشفعة لرفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري انما يبدأ سريانه من تمام اعلانهما كئيهما بالرغبة في الأخذ بالشفعة في ميناء المقرر بالمادة ١٩ فان أعلن أحدهما قبل الآخر فالعبرة باعلان الأخير .

( الطعن رقم ١٢٦ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٨/١/٨ )

ان الأخذ بقاعدة عدم جواز تجزئة العقار المطلوب أخذه بالشفعة محله ان يكون المبيع عقارا واحدا أو عقارات متعددة متصلة ، أى متلاصقة ، أو منفصله بشرط ان تكون مخصصة لعمل واحد أو لطريقة استغلال واحدة بحيث ان استعمال حق الشفعة بالنسبة الى جزء منها يجعل الباقي غير صالح لما أعد له من الانتفاع.

( الطعن رقم ٥٢ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٩٤٨/٥/١٣ )



م ٩٤٣

الحكم الصادر فى دعوى شفعة فى عقار بيع لشخصين مشاعا بينهما بحيث لا تجوز الشفعة الا فيه بتمامه ، هو موضوع غير قابل للتجزئة .

( الطعن رقم ٣٢٢ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/١/٢٩ )

متى كان الحكم قد قرر انه اذا شمل البيع عقارات متعددة فى ذات العقد ، وكانت منفصلة بعضها عن بعض ، فيجوز للشفيع ان يأخذ بالشفعة ما توافرت له فيه أسبابها دون العقارات الأخرى التى لا يستطيع ان يشفع فيها لو أنها بيعت مستقلة اما اذا كانت العقارات المبيعة متصلة فيجب على الشفيع ان يأخذها بتمامها ، فان ما قرره هذا الحكم هو تطبيق صحيح للمادة ١١ من قانون الشفعة القديم .

( الطعن رقم ٧١ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٤/٢/١٨ )

اذا كان اعلان دعوى الشفعة لم يتم بسبب تواطؤ المشتري والبائع لاختفاء موطن هذا الأخير فان مثل هذا التواطؤ لا يضى اعتبارا على ورقة ردت دون اعلان البائع ولم يكن من شأنه ان يحول دون اتخاذ الشفيع الاجراء القانونى الذى يؤدى الى اتمام اعلانه خلال المدة الباقية لرفع دعوى الشفعة بتسليم صورة الورقة الى النيابة .

( الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/١١/٩ )

متى أعلن الشفيع رغبته رسميا الى كل من البائع والمشتري - ولو كان قبل انذاره من أيهما - فان هذا الاعلان ينتج جميع آثاره القانونية فيسرى من تاريخه ميعاد الثلاثين يوما التى أوجب القانون ان يتم فى خلاله ايداع كل الثمن الحقيقى الذى حصل البيع به ورفع دعوى الشفعة وقيدها بالجدول والا سقط حق الأخذ بالشفعة ذلك لأن المشرع قد نص فى الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ وفى المادة ٩٤٣ على سريان ميعاد الثلاثين يوما من تاريخ اعلان الرغبة الوارد ذكره فى الفقرة الأولى من المادة ٩٤٢ ولم يعلق سريانه على انقضاء ميعاد الخمسة عشر يوما الواردة فى المادة ٩٤٠ وكل ما اشترطه القانون فى هذا الاعلان هو أن يكون رسميا وأن

م ٩٤٣

يوجه من الشفيع الى كل من البائع والمشتري ولم يستلزم فيه أن يكون  
حاصلا بعد الانذار الذي يوجهه البائع أو المشتري .

(الطعن رقم ٥٦٥ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/١٢/٢٦)

إذا كان الثابت أن طالب الشفعة لم يقيد دعوى الشفعة بالجدول في  
ميعاد الثلاثين يوما المنصوص عليه في المادة ٩٤٣ من القانون المدني ،  
وكان ذلك قبل تعديل المادة ٧٥ من قانون المرافعات بالقانون رقم ١٠٠  
لسنة ١٩٦٢ - فإن حقه في الأخذ بالشفعة يكون قد سقط عملا بصريح  
نص المادة ٩٤٣ من القانون المدني .

(الطعن رقم ٥٦٥ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/١٢/٢٦)

عدم جواز تجزئة الشفعة. طلب الشفيعين أحقيتهما في أخذ  
كل المساحة المبعة بالشفعة. تضمين إعلان الرغبة أو صحيفة  
الدعوى ما يشير الى إقتسام الشفيعين للعقار المبيع على نحو  
معين. لا أثر له.

قاعدة ان الشفعة لا تتجزأ تعنى انه لا يجوز للشفيع ان يأخذ  
بالشفعة في صفقة واحدة بعض المبيع دون البعض الآخر حتى لا يضر  
المشتري بتبعيض الصفقة . وإذا كان الواقع الثابت بالحكم المطعون فيه أن  
المطعون ضدهم من الثالث للأخيرة باعوا للطاعنة قطعة أرض مساحتها ....  
... وان المطعون ضدهما الأول والثاني أعلنوا رغبتهما في أخذ كل المساحة  
المبعة بالشفعة ، وأقاما الدعوى بطلب أحقيتهما في أخذ هذه المساحة كلها  
بالشفعة ، فانه لا يكون ثمة تبعيض للصفقة على المشتري أو تجزئة للشفعة ،  
ولا يغير من ذلك ان يرد في إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة أو في  
صحيفة الدعوى ما يشير الى إقتسام طالبى الشفعة للعقار المبيع على نحو  
معين لأن ذلك من شأنهما ، ولا أثر له على حقوق المشتري .

(الطعن رقم ٧٥١ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/٦/١١ ص ٢٦ (١٢٠١)

م ٩٤٣

شمول عقد البيع عقارات متعددة منفصلة عن بعضها .  
جواز طلب الشفعة في العقار الذي توافرت فيه للشفيع أسبابها .  
لا يعد ذلك تجزئة للصفقة . الاستثناء . أن يكون الباقي من  
العقارات غير صالح لما أعد له من انتفاع بدون العقار المشفوع  
فيه . عبء إثبات ذلك . على عاتق مدعيه .

إذا شمل البيع عقارات متعددة في ذات العقد ، وكانت منفصلة  
بعضها عن البعض ، فإن الأصل أن للشفيع أن يأخذ بالشفعة ما توافرت له  
فيه أسبابها دون العقارات الأخرى التي لا يستطيع أن يشفع فيها لو أنها  
بيعت مستقلة . واستثناء من هذا الأصل يشترط لعدم جواز التجزئة في  
الشفعة في هذه الحالة أن تكون العقارات مخصصة لعمل واحد أو لطريقة  
استغلال واحدة ، بحيث يكون استعمال حق الشفعة بالنسبة إلى جزء منها  
يجعل الباقي غير صالح لما أعد له من انتفاع . ولما كان عبء الإثبات يقع  
على عاتق من يدعى خلاف الأصل ، وكان الطاعن لم يقدم لهذه المحكمة  
ما يدل على تمسكه أمام محكمة الموضوع بأن العقارين المبيعين إليه رغم  
انفصالهما مخصصان لعمل واحد أو لطريقة استغلال واحدة وأن استعمال  
حق الشفعة بالنسبة إلى أحدهما يجعل العقار الآخر لا يصلح للانتفاع المعد  
له ، فإنه بحسب الحكم أن يقيم قضاءه بعدم وجود تجزئة في الأخذ  
بالشفعة على أن الأطيان المطلوب أخذها بالشفعة منفصلة وقائمة بذاتها عن  
تلك التي اشتراها الطاعن من المطعون عليه التاسع ، دون أن يكون الحكم  
ملزماً بالتحدث عن شرط تطبيق قاعدة عدم جواز تجزئة الشفعة في حالة  
تعدد العقارات المبيعة إذا كانت منفصلة طالما أن المشتري لم يتمسك بتوافر  
هذا الشرط .

(الطعن رقم ٣٤٧ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٩/٦/٧ ص ٣٠ (٥٧٨)

شراء الأرض المشفوع فيها بعقد مستقل عن عقد شراء  
المسقاء لرى الأرض . طلب أخذ الأرض بالشفعة دون المسقاء .  
لا يعد تبعيضا لصفقة واحدة .

من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن قاعدة الشفعة  
لا تتجزأ تعنى أنه لا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة في صفقة واحدة



م ٩٤٣

بعض المبيع دون البعض الآخر حتى لا يضار المشتري بتبويض الصفقة والثابت بالحكم المطعون فيه ان شراء الأرض المشفوع بها كان يعقد مستقل في عقد شراء المسقاء فتمت صفتان ويحق للشفيعين أن يأخذ الشفعة دون المسقاء .

(الطعن رقم ٧٦٥ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨ س ٣١ ص ١٥٤٥)

قاعدة ان الشفعة لا تتجزأ . مفادها . إعلان الشفيعتين رغبة في أخذ كامل المساحة المباعة بالشفعة وإقامتهما الدعوى بذلك بعد أن أودعا سويا الثمن . لا تبويض أو تجزئة للصفقة .

قاعدة ان الشفعة لا تتجزأ تعنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أنه لا يجوز للشفيع ان يأخذ بالشفعة في صفقة واحدة بعض المبيع دون البعض الآخر حتى لا يضار المشتري بتبويض الصفقة ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ان المطعون عليه الثالث باع للطاعة قطعة أرض مساحتها ... وأن المطعون عليهما الأول والثاني أعلنوا رغبتهما في أخذ كل المساحة المباعة بالشفعة وأقاما الدعوى بطلب أحقيتهما في أخذ العقار المبيع جميعه بالشفعة بعد ان أودعا سويا الثمن ، فإنه لا يكون ثمة تبويض للصفقة على المشتري الطاعة أو تجزئة للشفعة .

(الطعن رقم ٧٣٠ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/١١/٤ س ٣٢ ص ١٩٨٩)

المقرر في قضاء هذه المحكمة ان النص في المادة ٩٤٣ من القانون المدني على أن « ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الكائن في دائرتها العقار .. والا سقط الحق فيها » يدل على أنه لا بد لقبول دعوى الشفعة من اختصاص الشفيع والبائع والمشتري في أول درجة أو في الاستئناف أو النقض وسواء كان رافع الدعوى أو الطاعن في الحكم هو الشفيع أو البائع أو المشتري ، أما إذا رفعها أيهم في أية مرحلة من مراحلها تلك ولم يخاصم الآخرين قضت المحكمة ولو من تلقاء نفسها بعدم قبولها .

(الطعن رقم ١٣٣٠ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٠/١/١٤ لم ينشر بعد )<sup>(١)</sup>

---

(١) راجع في هذا قضاء النقض في المواد المدنية المرجع السابق ص ٢٠٧٧ .



## مادة ٩٤٤

الحكم الذى يصدر نهائيا بثبوت الشفعة يعتبر سنداً للملكية الشفيع . وذلك دون اخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل .

### النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٤٨ لىبى و ١١٤١ عراقى و ٢٥٢ لبنانى من قانون الملكية العقارية و ٨٩٩ كويتى و ١٣٠١ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة .

### أحكام القضاء :

الشفيع غير ملزم بأن يؤدى للمشفوع منه ما دفعه من الأموال عن الأتيان المشفوع فيها ولا ما أنفقه عليها من مصاريف استغلالها مدة حيازته هو لها وانتفاعه بها .

(الطعن رقم ٢٥ لسنة ٢ ق - جلسة ٢٧/١٠/١٩٣٢)

وجوب اضافة ميعاد مسافة على ميعاد الخمسة عشر يوماً المحددة لابتداء الرغبة .

ميعاد الخمسة عشر يوماً المحدد قانوناً لابتداء الرغبة فى الأخذ بالشفعة هو من المواعيد التى يزداد عليها ميعاد المسافة ، وتحسب المسافة من محل الشفيع الى محل المشفوع منه .

(الطعن رقم ٦٣ لسنة ٣ ق - جلسة ٢٥/١/١٩٣٤)

ابتداء الخمسة عشر يوماً المحددة لآظهار الرغبة من اليوم التالى للعلم بالبيع .

م ٩٤٤

ان المادة التاسعة عشرة من قانون الشفعة اذ نصت على أن اظهار الشفيح رغبته يكون في ظرف خمسة عشر يوما من وقت علمه بالبيع لم ترد ان تجعل هذه الخمسة عشر يوما تبتدئ من لحظة العلم بالبيع بل أرادت ان تجعلها تبتدئ من اليوم التالى ليوم العلم به .

(الطعن رقم ٢٠ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٥/٦/٢٠)

ان المادة الخامسة عشرة من قانون الشفعة تقضى بوجوب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري كما تقضى المادة التاسعة منه بأن العين الجائز أخذها بالشفعة اذا باعها مشتريها قبل تقديم طلب ما بالشفعة وتسجيله لا تقام دعوى أخذها بالشفعة الا على المشتري الثانى بالشروط التى اشترى بها . وتدل هذه المادة بمفهوم المخالفة على أنه اذا باع العين مشتريها بعد تقديم طلب الشفعة وتسجيله ، فان دعوى أخذها تقام على المشتري الأول بالشروط التى اشترى بها .

فاذا باع المشفوع منه العقار الى أجنبى بعد رفع دعوى الشفعة أمام المحكمة الأهلية ، فان هذا البيع لا يقتضى ترك الدعوى الأهلية ورفع دعوى أمام المحكمة المختلطة ولا ادخال المشتري الأجنبى أمام المحاكم الأهلية ولكن اذا أدخل المشتري الأجنبى للحكم فى مواجهته بطلبات المدعى فدفع بعدم اختصاص المحاكم الأهلية فانه يجب على المحكمة الأهلية أن تأخذ بهذا الدفع فى حق الأجنبى وان تقصر حكمها على ما يتعلق بطلبات اخصوم الوطنيين ودفاعهم فقط .

(الطعن رقم ١٥ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٥/٦/٦)

اذا طلب شخص الحكم له بأحقية فى أخذ أطيان بالشفعة بالثمن الحقيقى لها وقدره كذا ، مدعى ان الثمن الوارد بالعقد ضرورى لا يحتج به عليه وطالبا اثبات صحة الثمن بالبينة ، ودفع المشتري الدعوى بأن الثمن المذكور بالعقد حقيقى ، وأن الشفيح - مع علمه بالبيع وشروطه وثمانه - لم يرفع الدعوى فى الميعاد القانونى ، ثم أحالت المحكمة الدعوى على التحقيق لاثبات ما ادعاه كل من الطرفين ثم حكمت للمدعى بالشفعة

م ٩٤٤

بالثمن الوارد بالعقد على اعتبار انه لم يثبت لها من التحقيق أن هذا الثمن أكثر من الثمن الحقيقي ، فهذا الحكم لا يعتبر انه قد قضى للمدعى بما لم يطلبه ، ولو كان المدعى لم يطلب على سبيل الاحتياط الحكم بأحقية في أخذ الأطيان بأى ثمن آخر تثبت صحته ، فإن هذا الطلب يكون ملحوظا ومتعينا افتراضه لدخوله تحت عموم طلب المدعى الشفعة بالثمن الحق .

(الطعن رقم ٨٧ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٦/٤/٢)

إذا اختلف الشفيع والشفوع منه في مدلول العبارة التي أوردها الشفيع في صحيفة دعواه خاصة بعرض الثمن والملحقات هل كانت تفيد عرض الثمن فقط أم تفيد عرضه مع الملحقات فرأت محكمة الموضوع أنها تفيد عرض الثمن والملحقات معا ، فإن ما رأته من ذلك لا يخضع لرقابة محكمة النقض.

(الطعن رقم ٣ لسنة ٦ ق - جلسة ١٩٣٦/٥/١٤)

متى تم اعلان صحيفة دعوى الشفعة في ميعاد الثلاثين يوما المحدد لرفعها فإن الدعوى تكون مقبولة ولو كان قيدها بالجدول لم يحصل الا بعد هذا الميعاد .

(الطعن رقم ١٦ لسنة ٨ ق - جلسة ١٩٣٨/٥/١٩)

انه ان صح القول بعدم وجوب اعلان الرغبة في الشفعة الى البائع لعدم النص صراحة على السقوط في المادة الرابعة عشرة من قانون الشفعة وعدم ذكر البائع صراحة في الفقرة ( ثانيا ) من المادة التاسعة عشرة فإن ذلك لا يؤثر في سقوط الحق في دعوى الشفعة اذا لم ترفع على البائع والمشتري في ميعاد ثلاثين يوما من وقت اعلان الرغبة مادام الشارع - كما سلف - قد نص على السقوط عند عدم مراعاة ذلك .

(الطعن رقم ١٧ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٣/١٠/٢١)

ان المادة الخامسة عشرة من قانون الشفعة قد نصت على أن دعوى الشفعة ترفع على البائع وعلى المشتري والا سقط الحق فيها . ومع وجود

م ٩٤٤

هذا النص الصريح لا محل للاجتهاد والقول بأن البائع ليس خصما حقيقيا في دعوى الشفعة وانه لا يترتب على عدم اعلانه سقوط الحق فيها .

(الطعن رقم ١٧ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٣/٢/٢١)

ان قانون الشفعة اذ نص في المادة ١٤ على أنه « يجب على من يرغب الأخذ بالشفعة ان يعلن للبائع والمشتري طلبه لها كتابة على يد محضر ويكون هذا الاعلان مشتملا على عرض الثمن وملحقاته الواجب دفعها قانونا ، واذ نص في المادة ١٩ على ان حق الشفعة يسقط اذا لم يظهر الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة في ظرف خمسة عشر يوما من وقت علمه بالبيع - اذ نص على هذا وذاك فقد دل على أنه يجب على طالب الشفعة ان يعلن رغبته الى البائع والمشتري بورقة على يد محضر في ميعاد خمسة عشر يوما يبدأ من تاريخ العلم بالبيع والا سقط حقه في الشفعة ، كما دل على أن العبرة في انتهاء الميعاد هي بحصول الاعلان فعلا الى البائع والمشتري لا بتسليم ورقة الاعلان لقلم المحضرين ، لأن نص المادة ١٤ صريح في وجوب الاعلان والاعلان لا يكون بالتسليم لقلم المحضرين وانما يكون بالطريق المقررة له في قانون المرافعات . يؤكد هذا النظر ما جاء في آخر الفقرة الثانية من المادة ١٩ من أنه « يزداد على هذه المدة ( أى مدة الخمسة عشر يوما ) عند الاقتضاء ميعاد المسافة ، مما يقطع بأن المقصود باظهار الرغبة هو بالاعلان أى بتسليم الورقة للمعلن اليه أو في محله على حسب الأصول المرسومة في القانون ، فانه لو كان يكفي مجرد التسليم لقلم المحضرين لما كان هناك محل للنص على ميعاد المسافة ، ولكان الشارع بين مايجب على الشفيع اتباعه بعد هذا التسليم اذ التسليم بذاته ليس فيه أى اعلان للخصم . واذن فالحكم الذى يبنى قضاءه على أن العبرة في احتساب مدة اظهار الرغبة في الشفعة هي بحصول الاعلان الى البائع والمشتري لا بتقديم الورقة الى قلم المحضرين يكون قد اصاب في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٤/١٢)



م ٩٤٤

للبائع بمقتضى المادة ١٣ من قانون الشفعة الا يقبل تأجيل الثمن للشفيع ، الا أنه اذا كان البائع بعد ان طلب الى المحكمة الابتدائية تكليف الشفيع ايداع الثمن كله واجابته المحكمة الى هذا الطلب عاد فعدل عن طلبه مكتفيا بأن يكون الايداع بعد ثبوت حق الشفيع فى الشفعة فلا يكون للمحكمة ان تعتمد فى قضائها برفض الشفعة على عدم تنفيذ الشفيع قرارها القاضى بتكليفه ايداع الثمن .

(الطعن رقم ٢٢ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٥/١١/٢٩)

ان المادة ١٥ من قانون الشفعة انما تتطلب رفع الدعوى على البائع الظاهر فى العقد دون نظر الى كونه مالكا أو غير مالك بدليل مانعت عليه المادة ١٣ من القانون المذكور من أن الشفيع يحل بالنسبة الى البائع محل المشفوع منه فى جميع ما كان له أو عليه من الحقوق ، فاذا ظهر بعد الأخذ بالشفعة ان العقار المشفوع مستحق للغير فليس للشفيع ان يرجع الا على البائع وبدليل ما نصت عليه المادة ١٤ من وجوب اعلان الرغبة فى الشفعة الى البائع والمشتري . وبناء على ذلك فان تقصى الحكم ملكية الأرض المشفوع فيها لمعرفة بائعها أمر لا محل له فى صدد تطبيق المادة ١٥ المذكورة.

واذن فاذا كان الظاهر من عقد البيع ان البائعين فيه متعددون ، وأن البيع بموجبه عدة قطع منها القطعة المشفوع فيها ، وأنه غير مخصص فيها بائع معين لكل قطعة بل ذكر به أن البيع صادر من الجميع بطريق التضامن والتكافل كشخص واحد وبكل الضمانات الفعلية والقانونية وبطريق المشاع بينهم كل منهم بحسب نصيبه الشرعى وان الأرض المبيعة صفقة واحدة محمل بعضها على بعض بثمن اجمالى سمي فيه دفع اليهم جميعا فيجب اعتبار البيع صادرا منهم جميعا ويجب رفع دعوى الشفعة عليهم . فاذا قضت المحكمة بصحة الدعوى المرفوعة على أحدهم - دون سائر البائعين - بناء على ماورد فى عقد البيع فى بيان مصادر تملك البائعين من أن أحدهم بعينه هو المالك للقطعة المشفوعة كان حكمها مخطئا فى تطبيق

م ٩٤٤

شروط العقد وفي تطبيق القانون واجباً نقضه والقضاء في موضوع الدعوى بسقوط الحق في طلب الشفعة .

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٢/١)

ان القانون لم يشترط لصحة طلب الشفعة ان يقوم الشفيع بدفع الثمن ولا ايداعه ، ولم يجعل من مسقطات الشفعة امتناع الشفيع عن الدفع أو الايداع بعد تكليفه بذلك من المشتري .

(الطعن رقم ٢٢ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٥/١١/٢٩)

ان القانون لم يشترط لصحة طلب الشفعة ان يقوم الشفيع بدفع أو ايداع الثمن المسمى في انعقد والملحقات التي يدعيها المشتري ، كما أنه لم يجعل من مسقطات الشفعة امتناع الشفيع عن الدفع أو الايداع بعد تكليفه بذلك من المشتري . وليس من المعقول ان يحتم القانون شيئاً من ذلك لأن فيه ارهاقاً للشفيع بلا مقتض واعدة المشتري على التحكم في الشفيع . فمتى قام الشفيع بما يفرضه عليه القانون في المواعيد التي عينها من اعلان الرغبة ورفع الدعوى، ولم يكن قد صدر منه ما يصح اعتباره قانوناً تنازلاً عن حقه، فلا يجوز اعتباره غير جاد في طلبه بناء على مجرد امتناعه عن اجابة المشتري لما يفرضه عليه تحكما من تكاليف لم ينص عليها القانون ولا يلزم بها الشفيع الا بحكم القضاء ولا يعتبر الشفيع متنازلاً عن حقه في الشفعة الا اذا صدر منه ما يفيد انه اعتبر المشتري مالكا نهائياً للمبيع . ولا يكفي في ذلك ان يكون الشفيع وهو مستأجر للأرض المأخوذة فيها قد اتفق مع البائع على فسخ اجارتها وتعهده له بتسليمها الى المشتري ولم يبادر الى طلبها بالشفعة قبل ان يتكبد المشتري مصاريف التسجيل وغيرها ، فان القانون قد جعل للشفيع مدة خمسة عشر يوماً لابتداء رغبته ، فمتى أبداها في هذا الميعاد فلا يصح ان يؤاخذ بعدم ابدائها بعد العلم بالبيع مباشرة أو بعده بأيام قلائل .

(الطعن رقم ٦٦ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٢/١٥)

م ٩٤٤

ان القانون لا يشترط لصحة العرض الحاصل من الشفيع ان يكون بالثمن المسمى فى العقد . لاحتمال ان يكون هذا غير حقيقى فلا يكون عدلا ان يرتبط به الشفيع . وكل ما يطلب من الشفيع هو ان يعرض الثمن الذى يعرف انه الثمن الحقيقى حسبما وصل الى علمه ، فاذا نازعه المشتري فى مقداره قضت المحكمة بالشفعة بالثمن الذى يتبين لها أنه الثمن الحقيقى واذا كان القانون لم يشترط أن يكون عرض الثمن على المشتري عرضا حقيقيا يتبعه ايداعه ، ولم يجعل للشفيع حق تسلم المبيع إذ أودع الثمن على ذمة المشتري فالشفيع والحالة هذه لا يضار بأبداء استعداده لأخذ المبيع بثمنه الحقيقى الذى تقضى به المحكمة ، لأن هذا لا يكلفه شيئا أكثر مما يطلب ، والمشتري من جهة أخرى لا يستفيد من ابداء هذا الاستعداد ، لأن المرجع فى نهاية الأمر الى كلمة القضاء الملزمة للطرفين .

وإذن فإذا قضى الحكم برفض الدفع بعدم قبول دعوى الشفعة لخلو إعلانها من ابداء الإستمعداد لدفع الثمن المسمى فى العقد إذا ثبتت صحته فإنه يكون قد أصاب .

(الطعن رقم ٧١ لسنة ١٤ ق - جلسة ١١/١/١٩٤٥)

اذا كان الثابت بصحيفة الدعوى ان الشفيع طلب الأخذ بالشفعة مقابل الثمن الحقيقى - على تقديره - وهو مبلغ كذا أو ما يظهر انه الثمن الحقيقى بالغ ما بلغ ، فعرض الثمن على هذا النحو يعتبر عرضا جذيا وليس فيه ما يدل على الرغبة فى المساومة ، بل هو استعمال للحق الخول قانونا للشفيع فى اثبات حقيقة الثمن .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ١٤ ق - جلسة ١/٢/١٩٤٥)

ان المحل المقصود فى المادة السادسة من قانون المرافعات هو المركز المنسوب الى الشخص الذى يفترض أنه عالم بما يجرى فيه مما هو متعلق بنفسه وأنه موجود فيه دائما ولو غاب عنه بعض الأحيان والمحل بهذا المعنى كما يجوز ان يكون محل سكن الشخص الذى يعيش فيه يجوز ان يكون محل عمله الذى يقوم فيه باستيفاء ماله وايفاء ما عليه وعلى ذلك فانذار



م ٩٤٤

اظهار الرغبة فى الشفعة الذى يعلن به المشفوع منه فى مكتب مقاولاته  
يكون صحيحا .

(الطنن رقم ١٦ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١/٣١)

اذا لم يكن لثمن البيع ملحقات وقت التعاقد فلا يكلف الشفيع  
عرضها فى اعلان رغبته فى الشفعة . واذا كان المؤجل من الثمن قد  
خصص لوفاء الديون المسجلة على الأطيان محل الشفعة فلا محل كذلك  
لعرضه .

(الطنن رقم ٩٣ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/٥/٢٢)

تقضى المادة ١١ من قانون الشفعة القديم بأنه اذا بيع العقار لعدة  
أشخاص مشاعا بينهم فلا تجوز الشفعة الا فيه بتمامه وهذا يفيد بداهة ان  
الشفيع اذا رغب فى استعمال حقه فى أخذ كل العقار المبيع بالشفعة وجب  
عليه ان يوجه الدعوى بها الى جميع المشترين حتى تتم عملية التحويل فى  
مواجهة جميع أطرافها ولا يعفيه من ذلك طعنه بصورية عقد أحد هؤلاء  
المشتريين بحجة ان ادخاله فى عقد الشراء كان إجراء صوريا قصد به  
اسقاط حقه فى الشفعة .

(الطنن رقم ٧ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٩٥١/١/١٨)

طنن الشفيع الذى يرغب فى استعمال حقه فى أخذ كل العقار المبيع  
بالشفعة بصورية عقد أحد المشترين ، هذا الطعن يستوجب ان توجه الى  
المشتري سالف الذكر الدعوى به حتى يصح الاحتجاج قبله بالحكم الصادر  
فيها ، واذن فمتى كان الشفيع قد أغفل توجيه دعواه الى هذا المشتري  
وكان المشتري الآخر المشفوع منه ، قد دفع بعدم قبول الطعن بالصورية  
وكان الحكم اذ قضى بالشفعة لم يرد على هذا الدفع ولم يقم له وزنا  
وأقام قضاءه على أن ادخال المشتري الذى لم يختصم فى الدعوى فى عقد  
الشراء المسجل لم يقصد به الا الاحتيال لمنع الأخذ بالشفعة ، كان هذا  
الحكم باطلا اذ كان يتعين على المحكمة لكى يستقيم قضاؤها وقف الفصل



م ٩٤٤

فى الدعوى حتى يستصدر الشفيع حكما نهائيا فى مواجهة جميع أطراف الدعوى ومن بينهم المشتري الذى لم يختصم فيها بصورة عقد هذا الأخير.

(الطعن رقم ٧ لسنة ١٩ ق - جلسة ١٨/١/١٩٥١)

متى كان الحكم الصادر فى دعوى الشفعة قد قضى للشفيع بالشفعة مقابل دفعه الثمن للمشتري فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ النطق به فانه يكون قد دل بذلك على أنه جعل من هذا الدفع فى الميعاد المقرر فيه شرطاً لاستحقاق العين المشفوع فيها بحيث اذا فوت الشفيع هذا الأجل دون ان يقوم بالدفع بطلت شفيعته وذلك دون حاجة الى حصول تنبيه عليه من المشتري بالدفع وسواء كان الحكم القاضى بتحديد الأجل ابتدائيا لم يستأنف فى الميعاد أم صادرا من محكمة استئنافية ولا يشترط النص صراحة فى منطوق الحكم على سقوط الحق فى الشفعة جزاء على عدم دفع الثمن فى الميعاد ولا يترتب على اغفال ذلك عدم اعمال مقتضى الحكم .

(الطعن رقم ٣٤ لسنة ٢٠ ق - جلسة ٢٤/١/١٩٥٢)

متى كان الحكم المطعون فيه اذ قضى للشفيع بالشفعة قد قرر ان عرض الثمن عرضا حقيقيا وايداعه خزانة المحكمة ليس لازما لصحة الشفعة بل يكفى العرض البسيط للثمن الذى يراه الشفيع حقيقيا ولا محل للتمسك بالمادة ٦٤٢ من انقانون المدنى الجديد اذ أن دعوى الشفعة قد رفعت قبل العمل بهذا القانون ولا أثر له على الماضى فان هذا الذى قرره الحكم لا خطأ فيه .

(الطعن رقم ١٢٠ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٠/٤/١٩٥٢)

متى كان الحكم المطعون فيه اذ قضى بسقوط حق الشفيع فى الشفعة قد قرر ان قيامه بعرض الثمن لا جدوى فيه لأنه جاء بعد أوانه وهو الميعاد الذى حدده الحكم القاضى بالشفعة من تاريخ النطق به فان هذا الذى قرره الحكم لا خطأ فيه .

(الطعن رقم ٦٢ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٣/١١/١٩٥٢)

م ٩٤٤

ان الشفيع بحكم انه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة هو - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - من طبقة الغير بالنسبة الى الطرفين المتعاقدين البائع والمشتري . فله ان يتمسك بالعقد الظاهر دون العقد المستتر ومن ثم لا يجوز ان يحاج بالعقد المستور الا اذا كان هذا العقد مسجلا أو كان هو عالما بصورية العقد الظاهر أو بوجود ورقة ضد واذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد خالف مقتضى هذه القاعدة وقضى بعدم جواز أخذ العقارات المبعة بالشفعة تأسيسا على أن عقد البيع ليس فى حقيقته الا عقدا ساترا لهبة فلا تجوز فيه الشفعة ، وكان هذا الخطأ قد صرف المحكمة عن بحث مادفع به المطعون عليهما دعوى الطاعنين من أن حقيهما فى الشفعة قد سقط لمضى المدة القانونية من تاريخ العلم بالبيع ، لما كان ذلك ، كان الحكم متعين النقض .

(الطعن رقم ١٧٢ ، ١٧٩ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/٥/١٥)

ان المادة ١٤ من دكريتو الشفعة المقابلة للمادة ٩٤٣ من القانون المدنى توجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري والا سقط الحق فيها ولهذا فقد استقر قضاء محكمة النقض على ان دعوى الشفعة لا تكون مقبولة الا اذا كانت الخصومة فيها قائمة بين أطرافها الثلاثة الشفيع والمشتري والبائع سواء فى أول درجة أو فى الاستئناف أو فى النقض وسواء كان رافعها هو الشفيع أم المشتري أم البائع .

(الطعن رقم ٨٦ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/٢/٢٨)

اذا كان المبلغ الذى عرضه الشفيع أقل من الثمن الذى انعقد به البيع فانه يكفى لصحة العرض ان يكون الشفيع قد أظهر استعداداه لدفع ما يظهر انه الثمن الحقيقى مع كافة المصروفات الرسمية .

(الطعن رقم ١٢٠ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/٤/١٠)

متى كان الحكم الابتدائى القاضى بالشفعة اذ قضى بها للشفيع مقابل ان يدفع الثمن للمشتري فى خلال مدة معينة من تاريخ النطق به ،

م ٩٤٤

فانه يكون - على ماجرى به قضاء هذه المحكمة - قد دل على أنه جعل من هذا الدفع فى الميعاد المحدد له شرطا لاستحقاق العين المشفوع فيها بحيث اذا فوت الشفيع هذا الأجل دون ان يقوم بوفاء ما فرض عليه بطلت شفيعته وذلك دون حاجة الى أن يقوم المشتري بالتنبيه عليه بالدفع ولا باعلانه بالحكم القاضى بالشفعة ولا باتخاذ أى اجراء من اجراءات التنفيذ بالثمن ، ولا يشترط النص صراحة فى منطوق الحكم على سقوط الحق فى الشفعة جزاء على عدم دفع الثمن فى الميعاد المحدد ولا يترتب على اغفال ذلك عدم اعمال مقتضى الحكم .

(الطعن رقم ٦٢ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٣/١١/١٩٥١)

ان كلا من رفع الدعوى وقيدها اجراء يختلف عن الآخر ومن ثم لا يكون هناك مع وضوح نص المادة ٩٤٢/٢ مدنى مجال للخلط بين هذين الاجراءين ، ويكون القول بأن القانون اذ شرط فى المادة المشار اليها لقبول دعوى الشفعة وجوب ايداع الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع خزانة المحكمة فى خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ اعلان الرغبة وقبل رفع الدعوى انما قصد الى ان يتم الايداع فى الميعاد المذكور قبل قيدها وانه لاعبرة بحصول الايداع قبل رفعها هو قول غير صحيح فى القانون .

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٢٠ ق - جلسة ٢٢/١/١٩٥٣)

ان الشارع اذ أوجب فى الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيع ان يودع فى خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ اعلان الرغبة فى الشفعة ، خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع . مع مراعاة ان يكون هذا الايداع قبل رفع الدعوى بالشفعة ، واذا رتب على عدم اتمام الايداع فى الميعاد المذكور على الوجه المتقدم سقوط حق الأخذ بالشفعة ، فقد دل بذلك على أن ايداع كامل الثمن الحقيقى فى الميعاد المذكور وعلى الوجه السابق بيانه هو شرط لقبول دعوى الشفعة ، فلا يملك البائع اعفاء الشفيع من شرط أوجبه القانون ، لأنه فضلا عن أن هذا الاعفاء مخالف لصريح النص ، فان



م ٩٤٤

الشرط المذكور لم يتقرر لمصلحة البائع وحده ، وإنما وضع لمصلحة من يكون له الحق في الثمن المودع كله أو بعضه عندما يثبت حق الشفعة بحكم نهائي ، سواء أكان صاحب هذا الحق هو المشتري الذي عجل كل الثمن أو بعضه للبائع أم هو البائع الذي لم يستوف الثمن كله أو بعضه . ولا تعارض بين اشتراط القانون هذا الايداع لقبول دعوى الشفعة وبين ما نص عليه في المادة ٩٤٥ من أنه لا يحق للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن الا برضاء البائع ، ذلك ان هذا النص الأخير إنما ورد بصدد بيان آثار الشفعة أى بعد ان يثبت حق الشفع في الشفعة رضاء أو قضاء ويصبح الثمن من حق البائع وحده فيكون له في هذه الحالة ان يمنح الشفع في الوفاء به الأجل الممنوح للمشتري ، ومن ثم لا يجوز استنادا الى هذا النص تخويل البائع حق الاعفاء من شرط أوجبه القانون لقبول دعوى الشفعة .

(الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٣/١٢/٣١)

للمحكمة ان تقضى من تلقاء نفسها بسقوط حق الشفع في الأخذ بالشفعة اذا لم يتم بايداع الثمن في الميعاد المحدد في المادة ٩٤٢ من القانون المدني .

(الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٣/١٢/٣١)

اذا كانت المحكمة قد رأت انه من غير المستساغ ان يدفع الشفع الثمن الى المشتري في الوقت الذي يتمسك فيه ببيع عقاره المشفوع به الى هذا المشتري فلا عليها ان هي أطرحت ما دفع به المشتري من سقوط حق الشفع في الشفعة لتأخره في الوفاء بالثمن .

(الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/٣/٢٦)

أوجب القانون المدني في المادة ٩٤٢ فقرة ثانية للأخذ بالشفعة شرطين : الأول : ان يودع الشفع في خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة بخزانة المحكمة الكائن في دائرتها



م ٩٤٤

العقار كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع ، والثاني : ان يتم هذا الايداع قبل رفع الدعوى بالشفعة ، فتقويت أحد الشرطين موجب لسقوط الحق في الشفعة ويؤكد هذا المعنى العبارة الواردة في آخر المادة ونصها فإن لم يتم الإيداع في هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة) وعبارة ( على الوجه المتقدم ) انما تشير الى وجوب مراعاة ان يكون الايداع قبل رفع الدعوى بالشفعة .

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/١/٢٢)

عدم وجوب اختصاص بائع البائع ولو اشترك في التوقيع على العقد النهائي لتسهيل اجراءات التسجيل .

لما كان عقد البيع الابتدائي يتولد عنه بمجرد تمامه حق الشفعة لكل من قام به سبب من أسبابها فانه لا يكون واجبا على الشفيع اختصاص بائع البائع ولو اشترك الأول في التوقيع على العقد النهائي لتسهيل اجراءات التسجيل .

(الطعن رقم ٤١٨ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٥/١/٢٧)

تحديد المشتري ملحقات الثمن وقيمتها أمام محكمة الموضوع خلو الحكم بالشفعة من بيان هذه الملحقات وقيمتها . قصور .

اذا كان المشتري قد حدد أمام محكمة الموضوع ملحقات الثمن وبين تفاصيلها فان الحكم اذا قضى بأحقية الشفيع في أخذ الأطيان موضوع الشفعة مع ما يتبعها من الحقوق مقابل دفع ثمن معين والملحقات دون ان يبين هذه الملحقات ولا قيمتها هذا الحكم يكون قد جاء قاصر البيان فيما يتعلق بهذه الملحقات

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٦/١٢/٢٠ ص ٧ ص ١٠٦١)

تقدير الحكم لأسباب سائغة ان عدم ايداع الملحقات مع الثمن كان بسبب عدم علم الشفيع بها ولا بمقدارها . لا خطأ .

متى كان الحكم قد قرر لأسبابه السائغة والتي تتفق مع شروط البيع ان الشفيع اذ لم يقم بايداع الملحقات مع ثمن العقار المشفوع فيه لم يكن قد وصل الى علمه شئ عن هذه الملحقات ولا عن مقدارها ، فان هذا الذى قرره الحكم يكون صحيحا فى القانون ويكون للشفيع عذره فى عدم ايداع الملحقات مع الثمن .

(الطعن رقم ٣٣٦ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٧/٥/١٩٥٦ س ٧ ص ٦٠٧)

اختصاص أحد أوصياء التركة البائعين فى دعوى الشفعة فى مرحلتى التقاضى الابتدائية والاستئنافية . اعلانه بالطعن شرط لقبوله تمثيل الورثة فى الطعن أو اعلان باقى الأوصياء به . لا يغنى .

لما كانت دعوى الشفعة كى تكون مقبولة يتعين رفعها على البائع والمشتري وأن تعددوا وكان أحد المطعون عليهم هو أحد أوصياء التركة البائعين وقد اختصم فى الدعوى أمام المحكمة الابتدائية ومحكمة الاستئناف فانه يتعين لقبول الطعن ان يعلن به المطعون عليه المذكور ولا يغير من ذلك ان يكون الورثة ممثلين فى الطعن أو أن يكتفى فيه باعلان باقى أوصياء التركة .

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٢ ق - جلسة ٨/٣/١٩٥٦ س ٧ ص ٢٩٦)

تعدد أوصياء التركة البائعين للأطيان المشفوع فيها دون أن يرخص بانفرادهم فى العمل . وجوب اختصاصهم فى دعوى الشفعة .

متى تعدد أوصياء التركة البائعين للأطيان المشفوع فيها ولم يرخص بانفرادهم فى العمل فان اختصاصهم فى دعوى الشفعة هو مما يلزم معه تبادل رأى فيما بينهم ، وكان عليهم ان يعملوا مجتمعين وذلك وفقا للمادتين ٨٨٥/٢ ، ٧٠٧ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٢ ق - جلسة ٨/٣/١٩٥٦ س ٧ ص ٢٩٦)

م ٩٤٤

وجوب اختصاص البائع والمشتري والشفيع في جميع مراحل دعوى الشفعة . بطلان اعلان تقرير الطعن بالنسبة للبائع . عدم قبول الطعن بالنسبة لباقي المطعون عليهم .

إذا تعلق اعلان تقرير الطعن بدعوى شفعة مما يوجب القانون اختصاص أشخاص معينين فيها وهم البائع والمشتري والشفيع في جميع مراحل الخصومة ومنها النقض وكان اعلان البائع قد وقع باطلا ، فان الطعن يكون غير مقبول بالنسبة لباقي المطعون عليهم .

(الطعن رقم ٢٦٠ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٢/٩ ص ٧ ص ٢١٣)

تمسك المشتري الثانى بعدم توافر شروط توجيه دعوى الشفعة اليه باعتبار انه قد سجل عقده قبل تسجيل اجراءات دعوى الشفعة الموجهة الى المشتري الأول . عدم رد الحكم على هذا الدفاع واقامة قضائه بجواز نظر الدعوى على أسباب غير مؤدية . قصور.

لدعوى الشفعة شرائط خاصة بخلاف الشروط العامة التى تنعقد بها الخصومة فى الدعاوى ، فاذا كان أحد الخصوم فى دعوى الشفعة قد تمسك بعدم توافر شروط توجيهها اليه باعتبار انه المشتري الثانى وانه سجل عقده قبل تسجيل اجراءات دعوى الشفعة الموجهة الى المشتري الأول ولم يتناول الحكم هذا الدفاع بأى رد ولم يقر قضاءه بجواز نظر دعوى الشفعة على أسباب مؤدية اليه ، فان الحكم يكون معيبا بالقصور المبطل له .

(الطعن رقم ١١٩ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٦/٦/٢١ ص ٧ ص ٧٥١)

وجوب ملكية الشفيع لما يشفع به بأى سبب من أسباب الملك من تاريخ رفع الدعوى . مجرد حيازة الشفيع لا يغنى عن اثبات ملكيته ولو كانت بنية التملك دون ان يتم له التملك بالفعل.

م ٩٤٤

متى كان الحكم اذ قضى برفض دعوى شفعة - قد حصل من تحقيق النزاع القائم بشأن ملكية الشفيع للأرض التى يشفع بها ان الشفيع عجز عن اقامة الدليل على ملكيته لهذه الأرض بأى سبب من أسباب الملك بالتقادم أو بالعقد المسجل حتى تاريخ رفع الدعوى وانه غير محق فى طلب الشفعة لعدم قيام سببه لديه فان الحكم لا يكون قد أخطأ فى القانون . ذلك أن من شرائط الأخذ بالشفعة ان يكون الشفيع مالكا لما يشفع به ولا يكفى ان يكون حائزا أو وازع اليد بنية التملك دون أن يتم له التملك اذ مجرد حيازة الشفيع لا يغنى عن اثبات ملكيته .

(الطعن رقم ٢٨٢ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٢/٢ س ٧ ص ١٦٢)

محكمة الموضوع سلطة تقدير اجابة أو رفض طلب احالة الدعوى الى التحقيق للتحرى عن حقيقة الثمن تبعا لما يتراءى لها من عناصر الدعوى .

اذا كانت محكمة الموضوع قد أخذت الطاعنين ( المشفوع ضدهما ) - فى خصوص ثمن الصفقة المشفوع فيها بدليل صالح للأخذ به قانونا - وهو عقد البيع الابتدائى الموقع عليه منهما - ولم تعد بما أبدياه من تعليل لرفع الثمن فى العقد النهائى لما ساقته فى هذا الخصوص من أسباب سائغة - فلا وجه للنعى على حكمها بأنها تم تحل الدعوى الى التحقيق للتحرى حقيقة الثمن - ذلك ان لها فى هذا الشأن سلطة تقدير اجابة هذا الطلب أو رفضه تبعا لما يتراءى لها من عناصر الدعوى .

(الطعن رقم ٣٠٢ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٩/١/١٥ س ١٠ ص ٤٣)

مناط التزام الشفيع بعرض الملحقات هو قيام المشتري بانفاقها وذلك من وقت علم الشفيع بهذا الاتفاق . القضاء برفض الدفع ببطلان انذار الشفعة لعدم اشتماله عرض الملحقات على أساس ابتغاء العلم بها . لا خطأ . المادة ١٤ من قانون الشفعة .



م ٩٤٤

التزام الشفيع بملحقات الثمن انما يترتب على قيام المشتري بانفاقها ويبدأ واجب عرض الملحقات من وقت اتصال هذا الانفاق بعلم الشفيع - طبقا لنص المادة ١٤ صوري وأن حقيقة الثمن هو كذا وليس أكثر من ذلك - كانت في حدود سلطتها الموضوعية في تقدير الأدلة مما تستقل به دون رقابة عليها من محكمة النقض .

(الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٩/٤/٢ س ١٠ ص ٣٠٣)

استخلاص المحكمة من التحقيق الذي أجرته جديّة عقد شراء الطاعنين عدم أخذها بالثمن الذي ورد به لما ثبت لها من أنه صوري لا تناقض.

إذا كانت محكمة الموضوع قد أحالت الدعوى الى التحقيق لاثبات صورية عقد شراء الطاعنين ، وكان الثابت انها استخلصت من نتيجة هذا التحقيق ومن القرائن الأخرى التي استندت اليها أن هذا العقد جدى ولم تأخذ بالثمن الوارد به لما ثبت لها من أنه صوري فلا تناقض بين الأمرين .

(الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٩/٤/٢ س ١٠ ص ٣٠٣)

للشفيع ان يثبت بكافة طرق الاثبات بما فيها البينة ان الثمن الوارد في عقد البيع ليس هو الثمن الحقيقي بل صوري تواطاً عليه المشتري مع البائع . المشتري يعتبر من الغير بالنسبة لطرفي عقد البيع .

ان الشفيع بحكم انه صاحب حق في أخذ العقار بالشفعة يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفي عقد البيع فيجوز له ان يثبت بكافة الطرق القانونية بما فيها البينة ان الثمن الوارد في عقد المشتري ليس هو الثمن الحقيقي للعين المشفوع فيها بل هو ثمن صوري تواطاً عليه البائع والمشتري بقصد تعجيزه عن الأخذ بالشفعة .

(الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٩/٤/٢ س ١٠ ص ٣٠٣)

م ٩٤٤

استخلاص محكمة الموضوع بأسباب سائغة تتفق والثابت بالأوراق صورية الثمن مما تستقل به بمنأى عن رقابة محكمة النقض.

إذا استعرضت محكمة الموضوع مستندات الخصوم وناقشت شهادة الشهود وسأقت القرائن واستخلصت من كل ذلك استخلاصا سائغا له أصله الثابت في أوراق الدعوى ان الثمن صوري وان حقيقة الثمن هو كذا وليس أكثر من ذلك - كانت في حدود سلطتها الموضوعية في تقدير الأدلة مما تستقل به دون رقابة عليها من محكمة النقض .

(الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٩/٤/٢ س ١٠ ص ٣٠٣)

الانذار الرسمي الموجه من المشتري أو البائع الى الشفيع وفقا للمادة ٩٤٠ مدني لم يقصد به أن يكون عرضا ينعقد بموجبه عقد بين المشتري والشفيع .

اذ نص المشرع في المادة ٩٤٠ من القانون المدني الجديد على أن يعلن الشفيع رغبته في الشفعة الى كل من البائع والمشتري في خلال عشر يوما من تاريخ الانذار الرسمي الذي يوجهه اليه البائع أو المشتري والا سقط حقه ، لم يقصد ان يجعل من هذا الانذار عرضا ينعقد بموجبه عقد بين المشتري والشفيع يلتزم به الأول بنقل ملكية الميراث الى الثاني إذا رد عليه بالقبول وانما أراد المشرع أن يقضي على كافة المنازعات التي كانت تثور في شأن علم الشفيع بالبيع الميثب للشفعة وأن يتخذ من هذا التاريخ بدءا لتحديد المدة المقررة لسقوط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة في حالة ابداء رغبته خلال تلك المدة أو بدءا لافتتاح اجراءات الشفعة في حالة ابداء - الرغبة خلالها - أما التراضي الذي ينتج أثره في اتمام الشفعة فهو ذلك الذي يتم بقبول المشتري بعد ابداء الشفيع رغبته في الشفعة .

(الطعن رقم ٩٢ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٥٩/٥/١٤ س ١٠ ص ٤٢٦)

م ٩٤٤

اختصاص المطعون عليه الأخير في دعوى الشفعة أمام محكمة الموضوع باعتباره مشتريا للأطيان المشفوعة . ثبوت ان هذا البيع قد فسخ واشترى الطاعنان هذه الأطيان بدلا عنه .

انه وأن كانت دعوى الشفعة من الدعاوى التى يوجب القانون توجيه الطعن فيها الى جميع الخصوم الذين كانوا ماثلين فى الخصومة أمام محكمة الموضوع ، وكان المطعون عليه الأخير الذى اختصم فى النزاع فى جميع مراحل التقاضى قد وقع اعلانه بتقرير الطعن بالنقض باطلا ، الا أنه اذ يبين من أسباب الحكم الابتدائى ان اختصاصه كان باعتباره مشتريا للأطيان المشفوعة وانه ثبت لمحكمة الموضوع ان هذا البيع قد فسخ واشترى الطاعنان هذه الأطيان بدلا عنه كما يبين من أسباب الحكم المطعون فيه أن أحدا من الخصوم لم يوجه أى مطعن لقضاء الحكم الابتدائى فى هذا الصدد فحاز بذلك هذا القضاء قوة الأمر المقضى وأصبحت الخصومة فى حقيقتها معقودة بين الطاعنين - كمشتريين - والمطعون عليه الأول - كشفيع - ومورث باقى المطعون عليهم - كبائع - وإذ كان الثابت ان اعلان المطعون عليهم عدا الأخير بتقرير الطعن قد تم صحيحا - فان بطلان الطعن بالنسبة له لا يمتد أثره الى الباقيين .

(الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٩/٤/٢ س ١٠ ص ٣٠٣)

حق المشتري الثانى فى حبس ثمن المبيع اذا رفعت دعوى شفعة عن جزء من الأطيان المباعة متى كان لم يختصم فى دعوى الشفعة المادة ٣٣١ مدنى قديم .

تخول المادة ٣٣١ من القانون المدنى للمشتري حبس ثمن المبيع اذا ظهر له سبب يخشى منه نزع ملكيته مما اشتراه ولو صح القول بأن دعوى الشفعة لا تهدد حق المشتري المشفوع منه لأن حقه فى استرداد ما دفعه من الثمن الى البائع له مضمون قبل الشفيع مما لا يجيز له حبس الثمن فان هذا القول لا يصدق على المشتري الثانى للعقار الذى لم يختصم فى دعوى الشفعة اذ يكون فى هذه الحالة مقطوع الصلة بالشفيع ولا يحق له الرجوع

م ٩٤٤

عليه بما عسى ان يكون قد دفعه الى البائع له وبالتالي يستهدف حق للضياع بعد أن يكون العقار المشفوع فيه قد نزع ملكيته منه وعلى ذلك يجوز لهذا المشتري الثانى حبس الثمن حتى يفصل فى دعوى الشفعة .

(الطعن رقم ١٠١ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٤/٤ ص ٨ ص ٣٥٣)

اختصاص أحد المطعون عليهم بادئ الأمر فى دعوى الشفعة أمام محكمة الموضوع على أنه أحد البائعين . عدم توقيعه على عقد البيع واقتصار الشفيع على طلب أخذ القدر الذى باعه من وقع على العقد . عدم امتداد أثر بطلان الطعن بالنسبة له الى باقى المطعون عليهم .

متى تبين أن أحد المطعون عليهم قد اختصم بادئ الأمر فى دعوى الشفعة أمام محكمة الموضوع على أساس انه من بين البائعين ولما تبين أنه لم يوقع على عقد البيع وأنكر هو من ناحيته صدور البيع منه قصر الشفيع الدعوى على طلب أخذ القدر الذى باعه من وقع على عقد البيع بالشفعة كما اقتضت منازعة المطعون عليه المذكور أمام محكمة الموضوع على تحديد القدر الوارد بعقد البيع فأخذت تلك المحكمة بوجهة نظره فان بطلان الطعن بالنسبة له لا يمتد أثره الى الطعن بالنسبة لباقى المطعون عليهم .

(الطعن رقم ١٦٩ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٢/٧ ص ٨ ص ١٣٢)

اعتبار ملكية الشفيع لما يشفع به شرطا لقبول دعواه .

ملكية الشفيع للعقار الذى يشفع به شرطا لقبول دعواه ، فاذا ما أنكر عليه المشتري هذه الملكية تعين عليه المحكمة ان تستظهر حقيقة هذا الدفاع من واقع ما يقدمه اليها الشفيع من مستندات مثبتة لملكيته . ولا يغنى عن ذلك مجرد القول أن المحكمة ترى ان منازعة المشتري فى الملكية . منازعة غير جدية وأن تسوق أسبابا تستدل بها على عدم جدية المنازعة . ثم تنتهى من ذلك الى القول بأنه يقوم بالشفيع سبب الأخذ بالشفعة ، اذ



م ٩٤٤

مؤدى ذلك هو ان الحكم قد استخلص سند الملكية من الأسباب التى أقامها على عدم جدية المنازعة فيها وهو استخلاص لنتيجته من أسباب لا تؤدى اليها وهى فى ذاتها أسباب لا تصح فى القانون لاثبات الملكية وفى ذلك فضلا عن مخالفة القانون قصور فى التسبيب يعيب الحكم .

(الطعن رقم ٢٧٧ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٢/٧ س ٨ ص ١٤٣)

عدم سقوط حق الشفيع فى اعلان الرغبة الا بمضى ١٥ يوما من تاريخ الانذار الرسمى الذى يوجهه اليه البائع أو المشتري . لايعتد فى سريان هذا الميعاد باقرار الشفيع فى انذار الشفعة .

اذا كانت واقعة العلم بالبيع مدعى بحصولها فى يوم ٥ من سبتمبر سنة ١٩٥١ فلازم ذلك معاملتها بحكم التقنين المدنى الجديد النافذ اعتبارا من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، واذ كان حق الشفيع فى اعلان الرغبة فى ظل هذا التقنين وطبقا للمفهوم من نص المادة ٤٩٠ منه لا يسقط الا بمضى خمسة عشر يوما من تاريخ الانذار الرسمى الذى يوجهه اليه البائع أو المشتري ، وكان الطاعن ( المشتري ) لم يدع انه قد وجه هو أو المطعون عليه الثانى ( البائع ) هذا الانذار الى المطعون عليها الأولى ( الشفيعه ) ، فان حقها فى اعلان رغبتها فى الشفعة لا يسقط بالاقرار المنسوب لها فى انذار الشفعة المقدم للشهر فى ٦ من سبتمبر سنة ١٩٥١ بأنها علمت فى اليوم السابق على ذلك بالبيع والذى ابتدرت هى به البائع والمشتري ، ولما كان هذا هو حكم القانون وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى منطوقه الى قيام حق الشفيعه فى الشفعة - وفق هذا النظر - فليس يضيره خلل أسبابه من الاشارة اليه .

(الطعن رقم ٣٦٥ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٦٠/٢/٤ س ١١ ص ١١٧)

اختصاص البائع فى دعوى الشفعة . استخلاص الحكم ان الخصومة موجهة الى المجلس البلدى بوصفه البائع للعين المشفوع فيها، لا يغير من ذلك ورود اسم رئيس ادارة قضايا الحكومة بصحيفة افتتاح الدعوى بوصفه نائبا عن هذا المجلس فى تسلم صورة الصحيفة طالما اقترن ذلك بذكر اسم الأصيل .

إذا كان يبين من صياغة افتتاح الدعوى - كما خلص الى ذلك الحكم المطعون فيه - ان الخصومة موجهة الى المجلس البلدى بوصفه البائع للعين المشفوع فيها وأن اسم رئيس ادارة قضايا الحكومة قد ورد بها بوصفه نائبا عن هذا المجلس فى تسليم صورة الصحيفة، فإن ذلك لا يتأدى منه أن البائع لم يختصم فى دعوى الشفعة - لا يغير من ذلك ان تكون العبارة الواردة فى الصحيفة مصدرة باسم من تسلم له الصورة طالما انها اقترنت بذكر اسم الأصيل - كما لا يقدر فى سلامة هذا النظر ما استطرد اليه الحكم المطعون فيه تزييدا من التحدث عن صحة تسليم صورة الاعلان وفقا لنص المادة ١٤ من قانون المرافعات .

(الطعن رقم ٣٦٥ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٦٠/٢/٤ - ١١ ص ١٧)

لم تحدد المادة ٢/٩٤٢ من القانون المدنى فاصلا زمنيا معيناً بين الايداع ورفع الدعوى . لا يشترط حصول الايداع فى اليوم السابق على رفع الدعوى .

تضمن نص المادة ٢/٩٤٢ من القانون المدنى شرطين أولهما : أن يودع الشفيع الثمن الحقيقى خزانة المحكمة خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ اعلان الرغبة . والثانى : أن يكون هذا الايداع سابقا على رفع الدعوى وقد هدف المشرع من حصول هذا الايداع قبل رفع الدعوى الى ضمان الجدية فى طلب الشفعة ولم يحدد فاصلا زمنيا معيناً بين الايداع ورفع الدعوى فاشتراط حصول الايداع فى اليوم السابق هو قيد آخر لا يحتمله النص ولا يتفق مع فكرة التيسير فى الميعاد التى أخذ بها الشارع . أما التحدى بالمادة ٢٠ من قانون المرافعات فمردود بأن القانون قد شرط ميعادين أحدهما محدد بالأيام له بدايه ونهايه والثانى غير محدد بالأيام وإنما بفاصل زمنى غير محدد وهو مجرد الأسبقية أو القبلية على رفع الدعوى مما لا محلّ معه لاعتمال حكم تلك المادة .

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٢٧ ق - جلسة ١٩٦١/١٠/١٦ - ١٢ ص ٦١٩)

م ٩٤٤

ايداع الشفيـع ثـمنا يـقل عـن الـوارد بالعـقد وعـجزه عـن اثـبات صـوريـته . اعـتبارـه متـخلفا عـن الـايداع المـفروض عـليه قـانونا .

الـثـمـن الـذـى تـوجـب المـادـة ٩٤٢ مـن القـانـون المـدـنـى عـلى الشـفـيـع ايداعـه حـتى لا يـسـقـط حـقه فـى الـأخـذ بالـشفـعة هـو الـثـمـن الـذـى حـصـل الـاتـفـاق عـليه بـيـن البـائـع والمـشـتـرى وانـعـقد بـه البـيـع ولا يـكـون هـذا الـثـمـن دائـما هـو الـثـمـن المـسـمـى فـى العـقـد اذ يـحـتمـل ان يـكـون هـذا الـثـمـن غـيـر حـقـيـقى بـقـصـد تعـجـيـز الشـفـيـع عـن الـأخـذ بالـشفـعة وللـشفـيـع ان يـطـعن فـى هـذا الـثـمـن بالصـوريـة وبـأنـه يـزـيـد عـلى الـثـمـن الحـقـيـقى وعـندئـذ يـقـع عـليه عـبـء اثـبات هـذه الصـوريـة ولـه أن يـثـبـتها بطـرق الـاثـبات القـانـونيـة كـافـة بـحـيـث أن عـجز عـن اثـباتـها اعـتـبر انـه قـد تخلف عـن الـايداع المـفروض عـليه قـانونا أن كان المـبـلـغ الـذـى أودعـه يـقل عـن الـثـمـن المـسـمـى فـى العـقـد .

(الـطـعن رـقـم ٢٧ لـسـنة ٢٩ ق - جـلـسـة ١٢/٥/١٩٦٢ س ١٤ ص ١١٢١)

ايداع كـامـل الـثـمـن الحـقـيـقى شـرط لـقـبـول دـعـوى الشـفـعة .  
لا يـعـفى مـن ذـلك تـأجـيـل بـعض الـثـمـن فـى عـقـد البـيـع .

ايداع كـامـل الـثـمـن الحـقـيـقى فـى المـيعـاد القـانـونى وعـلى الـوجـه المـبـيـن فـى المـادـة ٩٤٢ مـن القـانـون المـدـنـى شـرط لـقـبـول دـعـوى الشـفـعة ولا يـعـفى مـن وأنـجـب ايداع الـثـمـن كـامـلا ان يـكـون متـفـقا عـلى تـأجـيـل بـعضه فـى عـقـد البـيـع المـحـرر بـيـن المـشـتـرى والبـائـع ولا تـعـارض بـيـن اشـتـراط القـانـون هـذا الـايداع لـقـبـول دـعـوى الشـفـعة وبـيـن ما نص عـليه فـى المـادـة ٩٤٥ مـدـنى مـن أنـه لا يـحق للـشفـيـع الـانـتـفـاع بالأجـل المـنـوح للمـشـتـرى فـى دـفع الـثـمـن الا بـرضـاء البـائـع ، ذـلك ان البـائـع لا يـمـلك اعـفـاء الشـفـيـع مـن شـرط أوجـبه القـانـون ، كـما أن هـذا النـص انـما وـرد بـصدـد بـيـان آثـار الشـفـعة أى بـعد أن يـثـبت حـق الشـفـيـع فـى الشـفـعة رضـاء أو قـضـاء ويـصـبـح الـثـمـن مـن حـق البـائـع وحـده فـيـكـون لـه فـى هـذه الحـالـة ان يـمنـح الشـفـيـع فـى الـوفـاء بـه الأجـل المـنـوح للمـشـتـرى .

(الـطـعن رـقـم ٢٨٤ لـسـنة ٢٨ ق - جـلـسـة ١١/٧/١٩٦٣ س ١٤ ص ١٠١١)



يتطلب قانون الشفعة القديم اعلان رغبة الشفيع مشتملا على عرض الثمن والملحقات . اغفال القانون المدنى الجديد هذه القاعدة. هذا القيد لا ينسحب الى ملحقات الثمن التى لم يرد بها تكليف فى القانون الجديد .

اذا كانت المادة ١٤ من قانون الشفعة القديم توجب على الشفيع اعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة مشتملا على عرض الثمن والملحقات الواجب دفعها قانونا ، الا أن الشارع فى القانون المدنى الجديد لم يأخذ بقاعدة عرض الثمن والملحقات وأوجبت المادة ٩٤٢ منه على الشفيع ايداع كامل الثمن ضمانا لجدية طلب الشفعة وجعل الجزاء على مخالفة ذلك هو سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة مما يدل على أن الشارع قد تعمد فى القانون الجديد اغفال ملحقات الثمن فيما يجب ايداعه اكتفاء منه بتقييد حق الشفعة بايداع الثمن الحقيقى فحسب ، مما يتعين معه اعمال هذا القيد فى أضيق الحدود بحيث لا ينسحب الى ملحقات الثمن التى لم يرد بها تكليف فى القانون.

(الطعن رقم ٤٣ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/٢/٢١ س ١٤ ص ٢٧٨)

المقصود بشروط البيع الواجب بيانها فى الانذار شروطه الأساسية التى لا بد من علم الشفيع بها ويتوقف عليها تقرير موقفه من حيث الأخذ بالشفعة أو تركها .

المقصود بشروط البيع التى استلزم القانون بيانها فى الانذار هى شروطه الأساسية التى لا بد من علم الشفيع بها حتى يستطيع الموازنة بين أن يقدم على طلب الشفعة أو لا يقدم . واذا كان شرط منح المشتري أجلا فى الوفاء ببعض الثمن لا يتوقف عليه تقرير صاحب الحق فى الشفعة لموقفه من حيث الأخذ بها أو تركها ذلك انه ملزم فى جميع الأحوال طبقا للمادة ٩٤٢ من القانون المدنى بايداع كل الثمن الحقيقى الذى حصل البيع به وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة وقبل رفع الدسرى بها والا سقط حقه فى الأخذ بالشفعة ، كما انه طبقا للمادة



م ٩٤٤

٩٤٥ مدنى لا يستفيد الشفيع من الأجل الممنوح للمشتري الا برضاء  
البائع وحتى فى حالة حصول هذا الرضاء فانه لا يترتب عليه اعفاء الشفيع  
من واجب ايداع كامل الثمن بما فيه المؤجل فى الميعاد القانونى ومن ثم  
فليس ثمة نفع يعود على الشفيع من علمه بشرط تأجيل الثمن قبل اعلان  
رغبته فيها وبالتالي فان عدم اشمال الانذار الموجه من المشتري الى الشفيع  
على هذا الشرط لا يترتب عليه بطلان هذا الانذار . ولا يعتبر كذلك من  
شروط البيع التى توجب المادة ٩٤١ من القانون المدنى اشمال الانذار  
عليها ماورد فى عقد البيع الصادر للمطعون ضده الأول ( المشتري ) من  
أن البائع له تلقى ملكية ما باعه بطريق الشراء من آخر بعقد ابتدائى ،  
كما لم يوجب القانون تضمين هذا الانذار شروط عقد تمليك البائع .

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/١١/٧ ص ١٤ ص ١٠١١)

تضمين الانذار الموجه من المشتري الى الشفيع دعوة الأخير  
الى الحضور لمكتب الشهر العقارى للتنازل له عن الصفقة لايزيل  
الآثار القانونية المترتبة على الانذار .

اشتمال الانذار الموجه من المشتري الى الشفيع على دعوة الأخير الى  
الحضور الى مكتب الشهر العقارى فى يوم معين سابق على انتهاء الأجل  
المحدد قانونا لاعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة للتنازل له عن الصفقة اذا هو  
قبل أخذها بالثمن الذى اشتراها به ليس من شأنه ان يزيل الآثار القانونية  
المترتبة على هذا الانذار متى كان قد تضمن جميع البيانات التى أوجب  
القانون فى المادة ٩٤١ من القانون المدنى اشماله عليها .

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٨ ق - جلسة ١٩٦٣/١١/٧ ص ١٤ ص ١٠١١)

ادعاء انشفيع بصورة الثمن الذى ورد فى عقد البيع  
لا يعفيه من واجب اعلان رغبته فى الميعاد .

ادعاء الشفيع بصورة الثمن الوارد فى عقد البيع لايعفيه من واجب  
اعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة فى الميعاد القانونى ، وله بعد ذلك ان

م ٩٤٤

يطعن في هذا الثمن أمام المحكمة ويثبت صوريته بجميع طرق الاثبات القانونية .

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٢٠٠٠ ق - جلسة ١٩٦٣/١١/٧ س ١٤ ص ١٠١١)

عدم اعلان البائع بدعوى الشفعة بسبب توافقه مع المشتري اخفاء موطن هذا البائع . توافق لا يضمن على ورقة الاعلان الذي لم يتم اعتباره .

اذا كان اعلان دعوى الشفعة لم يتم بسبب توافق المشتري والبائع لاختفاء موطن هذا الأخير فان مثل هذا التوافق لا يضمن اعتبارا على ورقة ردت دون اعلان البائع ولم يكن من شأنه ان يحول دون اتخاذ الشفيع الاجراء القانوني الذي يؤدي الى اتمام اعلانه خلال المدة الباقية لرفع دعوى الشفعة بتسليم صورة الورقة الى النيابة .

(الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/١١/٩ س ١٦ ص ٩٩٧)

عدم اشتراط فاصل زمني معين بين ايداع الثمن ورفع دعوى الشفعة.

لما كان هدف المشرع من شرط ايداع الثمن قبل رفع دعوى الشفعة - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو ضمان الجدية في طلب الشفعة، دون تحديد فاصل زمني معين بين الايداع ورفع الدعوى . واذا يتحقق هذا الهدف بأسبقية الايداع أو القبلية على رفع الدعوى . فان اشتراط حصول الايداع في اليوم السابق يعد قيذا آخر لا يحتمله نص المادة ٢/٩٤٢ من القانون المدني .

(الطعن رقم ٢٣ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٩٦٦/١٠/١٨ س ١٧ ص ١٥٣٠)

اعتبار الشفيع من طبقة الغير بالنسبة لعقد البيع سبب الشفعة. عدم الاحتجاج عليه الا بالعقد الظاهر . رفع دعوى الشفعة على البائع الظاهر صحيح .

الشفيع - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفي عقد البيع سبب الشفعة ، فلا يحتج عليه الا بالعقد الظاهر . فمتى كان عقد البيع قد أشهر ، فلا جناح على الشفيع ان هو رفع دعواه بالشفعة على البائع الظاهر فيه .

(الطعن رقم ٢٣ لسنة ٣٢ ق - جلسة ١٨/١٠/١٩٦٦ س ١٧ ص ١٥٣٠)

عدم قبول دعوى الشفعة في جميع مراحلها الا اذا كانت الخصومة فيها قائمة بين أطرافها الثلاثة : الشفيع والبائع والمشتري . لأى من الخصوم الحاضرين التمسك بذلك بطلان الطعن بالنسبة للبائع الذى لم يصح اعلانه يستتبع بطلانه بالنسبة لجميع المطعون ضدهم .

دعوى الشفعة لا تكون مقبولة في جميع مراحلها الا اذا كانت الخصومة فيها قائمة بين أطرافها الثلاثة الشفيع والبائع والمشتري فاذا رفع الطعن - فى الحكم الصادر فى دعوى الشفعة - من أى من هؤلاء دون أن يختصم فيه الطرفين الآخرين كان غير مقبول ولأى من الخصوم الحاضرين التمسك بعدم قبوله ومن ثم فان بطلان الطعن بالنسبة للبائعين الذين لم يصح اعلانهم به يستتبع بطلانه بالنسبة لجميع المطعون ضدهم .

(الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٣٤ ق - جلسة ٢٥/١/١٩٦٨ س ١٩ ص ١٦٤)

وجوب اعلان الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة خلال ميعاد الخمسة عشر يوما من تاريخ الانذار الرسمى الذى يوجهه اليه البائع أو المشتري والا سقط حقه . ذلك لا يمنع الشفيع من اعلان رغبته دون انتظار وصول الانذار الرسمى اليه .

لئن كان علم الشفيع بحصول البيع لا يعتبر ثابتا فى نظر الشارع فى القانون المدنى القائم الا من تاريخ الانذار الرسمى الذى يوجهه اليه البائع أو المشتري . ولا يسرى ميعاد الخمسة عشر يوما الذى يسقط حق الشفيع اذا لم يعلن رغبته فى الأخذ بالشفعة قبل انقضائه الا من تاريخ



هذا الانذار مما مؤداه انه لا الزام على الشفيـع باعلان رغبته الا بعد انذاره من المشتري أو البائع ولو علم بالبيع قبل ذلك ، فانه يستطيع مع هذا أن يبادر باعلان رغبته بمجرد علمه بالبيع دون انتظار وصول الانذار اليه إذ ليس في القانون ما يمنعه من ذلك ، ولم يقصد المشرع بما أورده في المادة ٩٤٠ من القانون المدني تحديد بداية الأجل الذي يجوز للشفيـع اعلان رغبته فيه أو أن يجعل من انذار المشتري والبائع اجراء حتميا يتوقف على اتخاذه صحة اعلان الرغبة وانما قصد المشرع الى بيان لزوم هذا الانذار لسريان ميعاد الخمسة عشر يوما المقرر لسقوط حق الشفيـع .

(الطعن رقم ٥٦٥ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/١٢/٢٦ س ١٩ ص ١٥٩٤)

توجيه اجراءات الشفعة الى البائع الحقيقي والمشتري وعين العقار المبيع بأكمله باختصاص شريكى البائع على الشيوع اللذين باعا اليه حصتهما فيه بعقد عرفى . غير لازم . ليس ثمة تبعض للصفقة المبيعة . بطلان اعلان الشريكين لا يؤثر فى صحة اجراءات الشفعة . الدفع بهذا البطلان . غير جوهري . اغفال الحكم الرد عليه لا يعطله .

متى كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن اختصاص المطعون ضدها الأخيرة فى دعوى الشفعة لم يكن لازما لأنها ليست بائعة للعقار المشفوع فيه وأن طالبي الشفعة قد لجأ الى اختصاصهما على سبيل الاحتياط فان بطلان اعلانها بصحيفة الدعوى لا يؤثر صحة اجراءات الشفعة ومن ثم يكون الدفع بهذا البطلان غير جوهري لانعدام اساسه القانونى وبالتالي فلا يبطل الحكم اغفاله الرد عليه .

(الطعن رقم ٤٣٠ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٥/٣٠ س ١٩ ص ١٠٦٥)

لحكمة الموضوع السلطة التامة فى تقدير الأدلة . المستندات التى تقدم اليها الموازنة فيها وترجيح ما تطمئن اليه منها واطراح ماعداه . أخذ الحكم بالشهادة المقدمة من طالب الشفعة . اعتباره اطراحا منه للشهادة المناقضة لها والمقدمة من خصمه .



م ٩٤٤

لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تقدير الأدلة والمستندات التى تقدم اليها وفى الموازنة بينها وترجيح ما تظمن اليه منها واطراح ماعداه . فاذا أخذ الحكم بالشهادة الرسمية المقدمة من طالبى الشفعة فان ذلك يعتبر اطراحا ضمنيا منه للشهادة المناقضة لها والمقدمة من الطاعن .

(الطعن رقم ٤٣٠ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٥/٣٠ س ١٩ ص ١٠٦٥)

توجيه اجراءات الشفعة الى البائع الحقيقى والمشتري وعين العقار المبيع بأكمله باختصاص شريكى البائع على الشيوع للذين باعا اليه حصتهما فيه بعقد عرفى . غير لازم . ليس ثمة تبعض للصفقة المبيعة . بطلان اعلان الشريكين لا يؤثر فى صحة اجراءات الشفعة . الدفع بهذا البطلان . غير جوهري . اغفال الحكم الرد عليه لا يبطله .

مادام اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة قد وجه الى البائع والى المشتري ورفعت دعوى الشفعة عليهما وقد تضمن كل من اعلان الرغبة وصحيفة الدعوى طلب الشفيعين أخذ العقار المبيع جميعه بالشفعة كما أودعا كل الثمن الوارد فى عقد البيع فى الميعاد القانونى ، فان اجراءات الشفعة تكون قد تمت وفقا للقانون ولا يكون تمت تبعض للصفقة المبيعة . ولا ينال من ذلك كون اعلان الرغبة وصحيفة الدعوى قد شملت الى جانب اسم المشتري واسم البائع اسمى شريكى البائع على الشيوع للذين باعا اليه حصتهما فيه بعقد عرفى لأن اضافة اسميهما فى ائذار الرغبة وفى صحيفة الدعوى ، ان كان غير لازم الا انه تزيد لا يؤثر فى صحة اجراءات الشفعة مادامت قد وجهت الى البائع الحقيقى والمشتري وعن العقار المبيع بأكمله .

(الطعن رقم ٤٣٠ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/٥/٣٠ س ١٩ ص ١٠٦٥)

عدم قيد دعوى الشفعة فى ميعاد الثلاثين يوما - قبل تعديل المادة ٧٥ مرافعات بالقانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ - سقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة المادة ٩٤٣ من القانون المدنى .

م ٩٤٤

إذا كان الثابت أن طالب الشفعة لم يقيد دعوى الشفعة بالجدول في ميعاد الثلاثين يوما المنصوص عليه في المادة ٩٤٣ من القانون المدني ، وكان ذلك قبل تعديل المادة ٧٥ من قانون المرافعات بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ - فإن حقه في الأخذ بالشفعة يكون قد سقط عملا بصريح نص المادة ٩٤٣ من القانون المدني .

(الطعن رقم ٥٦٥ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/١٢/٢٦ س ١٩ ص ١٥٩٤)

اعلان الشفيع رغبته رسميا الى كل من البائع والمشتري - ولو قبل انذاره من أيهما - من تاريخ هذا الاعلان يسرى ميعاد الثلاثين يوما التي أوجب المشرع خلاله ايداع الثمن الحقيقي ورفع دعوى الشفعة وقيدها ولم يعلق سريان هذا الميعاد على انقضاء ميعاد الخمسة عشر يوما المحدد بالمادة ٩٤٠ من القانون المدني .

متى أعلن الشفيع رغبته رسميا الى كل من البائع والمشتري - ولو كان قبل انذاره من أيهما - فإن هذا الاعلان ينتج جميع آثاره القانونية فيسرى من تاريخه ميعاد الثلاثين يوما التي أوجب القانون ان يتم في خلاله ايداع كل الثمن الحقيقي الذي حصل البيع به ورفع دعوى الشفعة وقيدها بالجدول والا سقط حق الأخذ بالشفعة ذلك لأن المشرع قد نص في الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ وفي المادة ٩٤٣ على سريان ميعاد الثلاثين يوما من تاريخ اعلان الرغبة الواردة ذكرها في الفقرة الأولى من المادة ٩٤٢ ولم يعلق سريانه على انقضاء ميعاد الخمسة عشر يوما الواردة في المادة ٩٤٠ وكل ما اشترطه القانون في هذا الاعلان هو أن يكون رسميا وأن يوجه من الشفيع الى كل من البائع والمشتري ولم يستلزم فيه أن يكون حاصلًا بعد الانذار الذي يوجهه البائع أو المشتري .

(الطعن رقم ٥٦٥ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٨/١٢/٢٦ س ١٩ ص ١٥٩٤)

تخلف طالب الشفعة عن ايداع الفرق بين الثمن الثابت في عقد البيع المقدم في دعوى الشفعة والمبلغ الذي كان قد أودعه على أنه الثمن الذي علم ان البيع حصل به . أثره . سقوط حقه

م ٩٤٤

فى الأخذ بالشفعة لا يمنع من ذلك ان يكون قد طعن على الثمن الوارد بالعقد بالصورية مادام قد أخفق فى اثباتها. المادة ٩٤٢ مدنى.

اذا كان طالب الشفعة لم يودع كل الثمن طبقا لما توجبه المادة ٩٤٢ من القانون المدنى بعد ان علم به علما يقينا من عقد البيع الذى قدمته المشترية ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بسقوط حقه فى الأخذ بالشفعة لعدم ايداعه كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع وذلك بالتطبيق لنص الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ من القانون المدنى يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ... لأنه اذا صح لطالب الشفعة ان يحتج بعدم علمه بحقيقة الثمن الذى حصل به البيع عند الايداع ورفع دعوى الشفعة فانه لا يكون لهذا الاحتجاج وجه بعد تقديم عقد البيع من المشترية الثابت به الثمن الذى حصل به البيع ، كما لا يعفى طالب الشفعة من ايداع هذا الثمن كونه طعن عليه بالصورية لأنه فى هذه الحالة يكون مجازفا فيتحمل خطر هذه المجازفة اذا أخفق فى اثبات هذه الصورية .

١٧٠٦ (الطعن رقم ٢٥٩ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/٥/١ س ٢٠ ص ٧٠٦)

سقوط حق الشفعة بانقضاء أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع . افتراض المشرع . افتراضا غير قابل لاثبات العكس ان الشفيع علم بالبيع اذا سجله المشتري . اعلان الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة الى كل من البائع والمشتري قبل انقضاء هذه المدة يحفظ حقه من السقوط .

اذ أوجب المشرع فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى على من يريد الأخذ بالشفعة اعلان رغبته فيها الى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الانذار الرسمى الموجه من أيهما اليه والا سقط حقه . على اعتبار ان هذا الانذار هو الذى يتحقق به علم الشفيع بوقوع البيع فقد افترض الا يقوم البائع أو المشتري بانذار الشفيع بحصول البيع أو أن يقع الانذار باطلا . فيظل الحق فى الشفعة قائما مع أنه حق استثنائى يخل بحق



م ٩٤٤

المالك فى التصرف فى ملكه لمن يريد ، وتلافيا لذلك جعل المشرع سبيلا ميسرا للمشتري يطمئن معه الى سقوط الحق فى الشفعة فنص فى الفقرة (ب) من المادة ٩٤٨ مدنى على أن حق الشفعة يسقط اذا انقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع ، ذلك انه افترض افتراضا غير قابل لاثبات العكس ان الشفع علم بالبيع اذا سجله المشتري ، ولكن لما كان علم الشفع بوقوع البيع فى هذه الحالة ليس الا علما افتراضيا فقد أطل المدة التى يتعين خلالها طلب الشفعة فجعلها أربعة أشهر من وقت التسجيل . فاذا أعلن الشفع رغبته فى الأخذ بالشفعة الى كل من البائع والمشتري قبل انقضائها فقد حفظ حقه من السقوط وتعين عليه اتباع باقى الاجراءات المنصوص عليها فى المادتين ٩٤٢ ، ٩٤٣ من القانون المدنى ومنها زفع الدعوى فى مدى ثلاثين يوما من تاريخ اعلان الرغبة ، شأنه فى ذلك شأن الشفع الذى أنذره البائع أو المشتري بوقوع البيع .

(الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٣٥ ق - جلسة ١٩٦٩/١٢/٢٥ ص ٢٠ ص ١٣٥٠)

صحة إعلان الشفع رغبته فى صحيفة الدعوى مادام قد تم فى الميعاد واستكمل جميع مقوماته .

ان كل ما تشترطه المادة ٩٤٢ من القانون المدنى فى اعلان الرغبة ان يكون رسميا ، ولم تستلزم حصوله بورقة مستقلة سابقة على اعلان صحيفة الدعوى ومن ثم فلا على الشفع ان أعلن رغبته فى ذات اعلان الصحيفة، مادام قد تم فى الميعاد واستكمل جميع مقومات اعلان الرغبة .

(الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/١٢/١٠ ص ٢١ ص ١٢٢٧)

الشفيع يعتبر من الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع سبب الشفعة جواز إثبات صورية العقد بجميع طرق الإثبات .

الشفعاء يعتبرون من طبقة الغير بالنسبة لعقد البيع المبرم بين الطاعنين - المشتريين - وبين المطعون عليهما التاسع والعاشر - الباعين - فيجوز لهم اثبات صورية ذلك العقد بجميع الطرق ومن بينها البيئة



م ٩٤٤

والقرائن أخذا بأن الصورية بالنسبة للغير تعتبر واقعة مادية ، لا تصرفا قانونيا وذلك سواء وصف ذلك العقد بأنه بيع أو هبة مستترة في صورة عقد بيع .

(الطعن رقم ٦٠ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٤/٤/١٩٧٠ س ٢١ ص ٦١٨)

العقد الصوري صورية مطلقة . لا وجود له . لا محل لتوجيه طلب الشفعة الى المشتريين في هذا العقد .

إذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى اعتبار عقد الطاعنين - المشتريين الأخيرين - صوريا صورية مطلقة ، فإن مؤدى ذلك الا يكون لهذا العقد وجود في الحقيقة ، وبالتالي فلم يكن تنالك ما يدعى الشفعاء الى توجيه طلب الشفعة الى الطاعنين عملا بنص المادة ٩٣٨ من القانون المدني . ولا على الحكم ان هو لم يتعرض لدفاع الطاعنين في هذا الخصوص .

(الطعن رقم ٦٠ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٤/٤/١٩٧٠ س ٢١ ص ٦١٨)

عند توالي البيوع . وجوب إدخال المشتري الثانى خصما فى الدعوى متى تم البيع الثانى قبل تسجيل اعلان الرغبة ولو ادعى الشفيع صورية هذا العقد الأخير .

يجب على الشفيع الذى يريد ممارسة حقه فى الأخذ بالشفعة فى حالة توالى البيوع ان يستعمل حقه وفقا للمادة ٩٣٨ من القانون المدنى قبل المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها متى ثبت ان البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل طلب اعلان الرغبة فى الشفعة .

(الطعن رقم ١٩٢ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٠/١١/١٩٧٠ س ٢١ ص ١١٣٠)

عدم اختصاص المشتري الثانى للعين المشفوع فيها فى دعوى الشفعة تدخله بعد انقضاء مواعيد طلب الشفعة لا يصح الإجراءات .

م ٩٤٤

إذا اقتصر الطاعنان ( الشفيعان ) عندما أقاما دعواهما بالشفعة على مخاصمة المطعون عليهما الثاني والثالث ( البائع والمشتري الأول ) دون المطعون عليه الأول ( المشتري الثاني ) الذى أخطرهما بحصول البيع اليه، فإن قعود الطاعنين عن اختصاصه - حسبما انتهى اليه الحكم المطعون فيه - يجعل دعواهما بالشفعة غير مقبولة ، ولا يغير من ذلك تدخل المطعون عليه الأول ( المشتري الثاني ) فى الدعوى لأن شرط امكان القول باستقامة الدعوى بتدخله ، أن يكون هذا التدخل قد حصل قبل انقضاء المواعيد التى يخول فيها القانون طلب الشفعة وهو الأمر الذى ثبت عدم تحققه فى الدعوى الراهنة .

(الطعن رقم ١٩٢ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/١١/١٠ س ٢١ ص ١١٣٠)

وجوب إختصاص البائع والمشتري وإن تعددوا فى دعوى الشفعة عدم قبول الدعوى بالنسبة لبعض المشترين يجعلها غير مقبولة بالنسبة للباقيين.

دعوى الشفعة من الدعاوى التى يوجب القانون اختصاص أشخاص معينين فيها وهم البائع والمشتري وإن تعددوا ، ومن ثم فمتى كانت الدعوى غير مقبولة بالنسبة لبعض المشترين فإنها تكون غير مقبولة بالنسبة للباقيين .

(الطعن رقم ١٧٦ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/١١/٢٩ س ٢٤ ص ١١٨٩)

استقامة دعوى الشفعة بتدخل المشتري الثانى الذى كان يجب ادخاله فيها شروطها حصول هذا التدخل فى الميعاد المقرر فى المادة ٩٤٣ مدنى لرفع دعوى الشفعة.

شرط امكان القول باستقامة دعوى الشفعة بتدخل المشتري الثانى الذى كان يجب ادخاله فيها ، أن يكون هذا التدخل قد حصل قبل الميعاد المقرر فى المادة ٩٤٣ من القانون المدنى لرفع دعوى الشفعة .

(الطعن رقم ٢٥٣ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/١١/١٣ س ٢٤ ص ١٠٧٠)

عدم جواز تجزئة الشفعة . طلب الشفيعين أحقيتهما في أخذ كل المساحة المبعة بالشفعة . تضمين اعلان الرغبة أو صحيفة الدعوى ما يشير الى اقتسام الشفيعين للعقار المبيع على نحو معين لا أثر له .

قاعدة ان الشفعة لا تتجزأ تعنى انه لا يجوز للشفيع ان يأخذ بالشفعة، في صفقة واحدة ، بعض المبيع دون البعض الآخر حتى لا يضار المشتري بتبعيض الصفقة ، وإذ كان الواقع الثابت بالحكم المطعون فيه أن المطعون ضدهم من الثالث للأخيرة باعوا للطاعنة قطعة أرض مساحتها..... وان المطعون ضدهما الأول والثاني أعلنوا رغبتهما في أخذ كل المساحة المبعة بالشفعة وأقاما الدعوى بطلب أحقيتهما في أخذ هذه المساحة كلها بالشفعة فإنه لا يكون ثمة تبعيض للصفقة على المشتري أو تجزئة للشفعة ولا يغير من ذلك ان يرد في اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة أو في صحيفة الدعوى ما يشير الى اقتسام طالبي الشفعة للعقار المبيع على نحو معين لأن ذلك من شأنهما ولا أثر له على حقوق المشتري .

(الطعن رقم ٧٥١ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٥/٦/١١ س ٢٦ ص ١٢٠١)

طلب الشفيع أخذ باقى الصفقة بالشفعة قابلاً عدم تجزئتها رغم امكان ذلك دفعا للضرر الذى شكوا منه المشترون من تجزئة الصفقة عليهم . لا يعتبر طلبا جديدا للشفعة لم تتوافر شروطه ومواعيده القضاء للشفيع بطلبه اعمالا لأثر التراخى الذى تم بين الطرفين . لا خطأ .

إذا كان الحكم قد قضى لورثة الشفيع بأحقيتهم في أخذ جميع الصفقة بالشفعة بعدما صمموا على هذا الطلب قابلين عدم تجزئة الصفقة رغم امكانها وبعد ما أبدى المشترون تضررهم من تجزئة الصفقة عليهم والتكييف الصحيح لذلك هو أن الطرفين قد تراضيا على أخذ الشفيع لباقي الصفقة إذا ثبت من جهة حقه في أخذ الجزء المشفوع فيه بالشفعة وثبت من جهة أخرى إصابة المشتري بأضرار من تخلف الجزء الباقي في

م ٩٤٤

يده ، ولما كان ذلك ، وكان الحكم قد أثبت قيام الأسس التي بنى عليها هذا التراضى فانه لا يكون قد أخطأ اذا عمل أثره وقضى للشفيع بأخذ باقى الصفقة دفعا للضرر الذى شكا منه المشتري ولا يغير من ذلك ان يكون المشتري قد اعترض أمام محكمة الموضوع على ما أبداه الشفيع من أخذ باقى الأطيان بأنه طلب جديد للشفعة لم تتوافر شروطه ومواعيده .

(الطعن رقم ٥٣١ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/١١/٢٦ ص ٢٦ (١٤٨٢)

الشفيع يعتبر من الغير بالنسبة لطرفى البيع سبب الشفعة عدم الاحتجاج عليه الا بالعقد الظاهر متى كان حسن النية .

الشفيع - بحكم كونه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة - يعتبر من الغير بالنسبة لطرفى البيع سبب الشفعة ، ولا يحتج عليه الا بالعقد الظاهر متى كان حسن النية .

(الطعن رقم ٣٢٤ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/١١/٢٧ ص ٢٦ (١٥١٥)

بحث توافر حسن النية لدى الشفيع وعدم علمه بصورية الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه . من مسائل الواقع . لا رقابة على محكمة الموضوع فى تقديرها لذلك متى كان استخلاصها سائغا .

بحث توافر حسن النية لدى الشفيع وعدم علمه بصورية الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه وهو من وسائل الواقع التى لمحكمة الموضوع الحق فى تقديرها ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك متى كان استخلاصها سائغا .

(الطعن رقم ٣٢٤ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/١١/٢٧ ص ٢٦ (١٥١٥)

صورية الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه للشفيع حسن النية باعتباره من الغير الأخذ بالعقد الظاهر .



م ٩٤٤

متى كان الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه صوريا وأقل من الثمن الحقيقي فإن للشفيع باعتباره من الغير في هذا العقد - إذا كان حسن النية ان يأخذ بالعقد الظاهر ، ولا يلزم الا بدفع الثمن المذكور فيه .

(الطعن رقم ٣٢٤ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/١١/٢٧ ص ٢٦ ص ١٥١٥)

تقديم مشترية العقار المشفوع فيه المستندات الدالة على سداد ملحقات الثمن. عدم اعتبار ذلك طلبا عارضا يستوجب الفصل في هذه الملحقات . آلة ذلك .

يشترط لقبول الطلب العارض وفقا للمادة ١٢٣ من قانون المرافعات ان يقدم الى المحكمة بالاجراءات المعتادة لرفع الدعوى قبل يوم الجلسة ، أو بطلب يقدم شفاها في الجلسة في حضور الخصم ، ويثبت في محضرها ، واذا كان تقديم الطاعنه - مشترية العقار المشفوع فيه - المستندات الدالة على سداد ملحقات الثمن ، لا يقوم مقام أى من هذين الطريقتين اللذين رسمهما القانون لتقديم الطلب العارض ، فان الحكم المطعون فيه اذ لم يقض للطاعنة بملحقات الثمن لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٢٤ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/١١/٢٧ ص ٢٦ ص ١٥١٥)

ايداع كامل الثمن الحقيقي شرط لقبول دعوى الشفعة . لا يملك البائع اعفاء الشفيع من هذا الشرط . حق البائع طبقا للمادة ٩٤٥/٢ مدنى في منح الشفيع أجل الوفاء الممنوح للمشتري. لا يكون الا بعد ثبوت حق الشفيع في الشفعة قضاء أو رضاء .

اذ أوجب الشارع في الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيع أن يودع في خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ اعلان الرغبة في الشفعة خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذى حصل به البيع ، مع مراعاة أن يكون هذا الايداع قبل رفع الدعوى بالشفعة ، واذا رتب على عدم اتمام الايداع في الميعاد المذكور على

م ٩٤٤

الوجه المتقدم سقوط حق الأخذ بالشفعة ، فقد دل على أن ايداع كامل الثمن الحقيقي في ذلك الميعاد هو شرط لقبول دعوى الشفعة فلا يملك البائع اعفاء الشفيع من شرط أوجبه القانون ، لأنه فضلا عن أن هذا الاعفاء مخالف لصريح النص ، فإن الشرط المذكور لم يتقرر لمصلحة البائع وحده ، وإنما وضع لمصلحة من يكون له الحق في الثمن المودع كله أو بعضه عندما يثبت حق الشفعة بحكم نهائي ، سواء كان صاحب هذا الحق هو المشتري الذي عجل كل الثمن أو بعضه للبائع ، أم هو البائع الذي لم يستوف الثمن كله أو بعضه ولا تعارض بين اشتراط القانون هذا الايداع لقبول دعوى الشفعة وبين ما نص عليه في المادة ٢/٩٤٥ من القانون المدني من أنه لا يحق للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن إلا برضاء البائع ذلك ان هذا النص الأخير إنما ورد بصدد بيان آثار الشفعة ، أي بعد أن يثبت حق الشفيع في الشفعة رضاء أو قضاء ، ويصبح الثمن من حق البائع وحده ، فيكون له في هذه الحالة ان يمنح الشفيع في الوفاء به الأجل الممنوح للمشتري ، ومن ثم لا يجوز امتنادا الى هذا النص تخويل البائع حق الاعفاء من شرط أوجبه القانون لقبول دعوى الشفعة . واذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٧١٨ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٦/١/٢٩ ص ٢٧ (٣٤٧)

ميعاد الثلاثين يوما المقرر لرفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري بدء سريانه من تمام اعلان كليهما بالرغبة في الأخذ بالشفعة - اعلان أحدهما قبل الآخر - بدء سريان الميعاد من تاريخ اعلان الأخير .

مفاد نص المادتين ٩٤٢ ، ٩٤٣ من القانون المدني انه يتعين رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الكائن في دائرتها العقار وقيدها بالجدول وذلك في ميعاد ثلاثين يوما من تاريخ اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة وميعاد الثلاثين يوما المقرر لرفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري يبدأ سريانه من تمام اعلانهما كليهما بالرغبة في الأخذ بالشفعة

م ٩٤٤

فان أعلن أحدهما قبل الآخر فالعبرة باعلان الأخير . لما كان ما تقدم وكانت المطعون عليها الأولى الشفيح قد أعلنت المطعون عليه الثانى البائع بتاريخ ١٣/٦/١٩٧٠ برغبتها فى أخذ العقار المبيع بالشفعة بعد اعلانها الطاعن - المشتري- بذلك فى ٦/٦/١٩٧٠ فان ميعاد الثلاثين يوما المقرر لرفع دعوى الشفعة يبدأ بالاعلان الذى تم بتاريخ ١٣/٦/١٩٧٠ وتكون الدعوى اذ رفعت بصحيفة أودعت قلم الكتاب وقيدت بتاريخ ١٢/٧/١٩٧٠ قد رفعت فى الميعاد وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ٨ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٢٥/٥/١٩٧٦ س ٢٧ ص ١١٨٤)

رفض دعوى الشفعة . استناد الحكم الى أن ملكية الشفيح سوف تزيد على الحد الأقصى المقرر للملكية الأراضى الزراعية . عدم الاعتداد بالتصرف غير المسجل الصادر من الشفيح ببيع بعض أطيانه بعد العمل بالقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ولو كان ثابت التاريخ . لاخطأ .

النص فى المادة السادسة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ الخاص بتعيين حد أقصى للملكية الأسرة والفرد فى الأراضى الزراعية وما فى حكمها ، على عدم الاعتداد فى تطبيق هذا القانون بتصرفات الملاك السابقة ما لم تكن ثابتة التاريخ قبل تاريخ العمل به ، إنما هو نص خاص وضعه المشرع لمعالجة حالة خاصة ، هى حالة التصرفات الصادرة من الملاك قبل العمل بهذا التشريع رغبة منه فى استقرار المعاملات ولتقديره ان التصرفات التى تمت بعقود ثابتة قبل العمل به انتفى عنها شبه الصورية والتحايل على القانون وعلى أساس هذا التقدير قرر الاعتداد بها استثناء فى مواجهة جهة الاصلاح الزراعى ، واذ جاء هذا الاستثناء مقصورا على التصرفات الثابتة التاريخ قبل العمل بالقانون المذكور فان الحكم المطعون فيه - اذ قضى برفض دعوى الطاعن بالشفعة لأن ملكيته للأراضى الزراعية سوف تزيد على الحد الأقصى المقرر قانونا - ولم يعتد بالتصرف الصادر منه - لبناته بعد العمل به لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٢٠٧ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٩/١٢/١٩٧٦ س ٢٧ ص ١٧٣٣)



م ٩٤٤

ادعاء الطاعن - الشفيح - بأنه قد تم التراضي على أخذ العقار بالشفعة . عدم جواز ابداء هذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض .

إذا كانت الأوراق قد خلت مما يفيد ان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه قد تم التراضي بين الطرفين على أخذ العقار المبيع بالشفعة ، فلا يجوز للطاعن ابداء هذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع كان يجب عرضه على محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ٤٥٦ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٩ ص ٢٨ ص ٦٤٦)

بطلان الاعلان نسبي . زواله بتحقيق الغاية من الاجراء أو بالنزول الصريح أو الضمني . مثال بشأن اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة .

اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة لا يعدو ان يكون من أوراق المحضرين، يسرى عليه ما يسرى على تلك الأوراق من أحكام الصحة والبطلان المنصوص عليها في قانون المرافعات ، والنص في الفقرة الثانية من المادة ٢٠ من القانون المشار اليه على أنه « لا يحكم بالبطلان رغم النص عليه اذا ثبت تحقق الغاية من الاجراء » وفي المادة ٢٢ منه على أن « يزول انبطلان اذ أنزل عنه من شرع لمصلحته صراحة أو ضمنا وذلك فيما عدا الحالات التي يتعلق فيها البطلان بالنظام العام مفاده ان المشرع - وعلى ما أوضحته المذكرة الايضاحية - قدر أن الشكل ليس سوى وسيلة لتحقيق غاية معينة فالقانون عندما يتطلب شكلا معينا فانما يرمى الى تحقيق غاية يحققها توافر هذا الشكل أو البيان ، وإذا ثبت تحقق الغاية رغم تخلف هذا الشكل أو البيان فان من التمسك بالشكليات القضاء بالبطلان ، كما رأى المشرع ان يجيز لمن شرع البطلان لمصلحته ان ينزل عنه صراحة أو ضمنا الا اذا تعلق بالنظام العام ، واذا كان الثابت ان اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة وجهه الطاعنان الى المطعون ضده الأخير بتاريخ ١٩٧١/١٠/٢٠ في محل تجارته وليس في موطنه فرد عليه باعلان وجهه اليهما في



م ٩٤٤

١٩٧١/١١/٣ أقر فيه أنه تلقى اعلان الرغبة ولاحظ على بياناته بجانبها للحقيقة فسارع الى تصحيحها ، وعرض على الطاعنين الحلول محله في عقد البيع بالثمن الحقيقي والنفقات الحقيقية دون ان يتمسك بأى اعتراض أو تحفظ فى شأن بطلان اعلان الرغبة لما يدل على تحقق الغاية التى يبتغيها المشرع من وراء هذا الاجراء وعلى نزول من وجه اليه عما اعتراه من بطلان نسبي شرع لمصلحته ، فان الحكم المطعون فيه اذ خالف هذا النظر وانتهى الى تأييد القضاء بسقوط الحق فى الشفعة لبطلان اعلان الرغبة فيها يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

(الظمن رقم ٥٦٩ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٦/٣/١٩٧٧ س ٢٨ ص ٧٠٥)

ثبوت ان تدخل الخصوم فى دعوى الشفعة كان تدخلا هجوميا. لا أثر لما أسبغوه من وصف على هذا التدخل بأنه انضمامي. العبرة بحقيقة التدخل ومرماه .

انه وأن كان الطاعنون قد وصفوا تدخلهم أمام محكمة أول درجة بأنه انضمامي ولم يطلبوا صراحة الحكم لأنفسهم بحق ذاتي ، الا أنه لما كان تدخلهم مبنيا على ادعائهم شراء العقار - محل طلب الشفعة - ولهذا فقد دفعوا بسقوط حق المطعون عليه الأول - طالب الشفعة . لعدم انذارهم برغبته فى العقار المذكور بالشفعة ولعدم اختصاصهم فى الدعوى ، ومن ثم فان تدخلهم على أساس من هذا الادعاء يكون فى حقيقته وبحسب مرماه، تدخلا هجوميا لا انضماميا لأن الفصل فى موضوع هذا التدخل يقتضى بحث ما اذا كان عقدهم سابقا أو لاحقا على التاريخ الذى سجل فيه اعلان الرغبة فى الشفعة وفقا لما تقضى به المادة ٩٤٧ من القانون المدنى واذا انتهى الحكم المستأنف الى أن عقد الطاعنين لاحق على هذا التسجيل ، وخلص الى أنه لا يسرى فى حق المطعون عليه الأول ، فان هذا القضاء يكون حكما عليهم فى شأن ما يدعونه من حقوق على العقار المذكور فى مواجهة الخصوم فى الدعوى ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف المرفوع من الطاعنين تأسيسا على

م ٩٤٤

أن تدخلهم أمام محكمة أول درجة كان تدخلا انضماميا ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٧١٧ لسنة ٤٣ ق - جلسة ٢٦ / ٤ / ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٠٥٠)

ايداع الشفيع الثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه . وجوب ان يتم بخزينة المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة . حصول الايداع بخزينة المحكمة الجزئية الكائن بدائرتها العقار رغم ان المحكمة الابتدائية هي المختصة بنظر الدعوى . أثره . سقوط الحق في الأخذ بالشفعة .

إذ كانت المادة ٩٤٢ ن القانون المدني قد نصت على أنه : يجب خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة ان يودع خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الثمن الحقيقي الذى حصل به البيع مع مراعاة ان يكون هذا الايداع قبل رفع الدعوى بالشفعة ، فان لم يتم الايداع فى هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة ، وكان ايداع الثمن الحقيقي خزانة المحكمة فى خلال الموعد الذى حددته المادة السالفة هو اجراء من اجراءات دعوى الشفعة فانه يتعين اتخاذه أمام المحكمة المختصة قانونا بنظر تلك الدعوى ، يؤكد ذلك ان المادة ٩٤٣ من القانون المدني قد حددت المحكمة التى ترفع اليها دعوى الشفعة بأنها المحكمة الكائن فى دائرتها العقار المشفوع فيه مستخدمة ذات العبارة التى حددت بها المادة ٩٤٢ / ٢ السابقة عليها المحكمة التى يجب ايداع الثمن الحقيقي بخزانتها اذ استخدام هذه العبارة فى القضية بمعنى اصطلاحى واحد يدل على وجوب ايداع الثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه بخزانة المحكمة المختصة قانونا بنظر دعوى الشفعة والا سقط الحق فيها ، واذا كان المطعون ضده الأول قد أودع هذا الثمن خزانة محكمة ادفو الجزئية دون محكمة أسوان الابتدائية الواقع بدائرتها العقار المشفوع فيه والتى رفعت اليها دعوى الشفعة ، وقد اعتبر الحكم المطعون فيه ايداع الثمن بخزينة المحكمة الجزئية صحيحا تأسيسا على أن العقار يقع بدائرة محكمة ادفو الجزئية وان كانت محكمة أسوان الابتدائية هى المختصة بنظر

م ٩٤٤

الدعوى ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تأويله وتفسيره بما  
يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن ، ونظرا لأن الموضوع  
صالح للفصل فيه ، ولما تقدم لا يعتد بالايدياع الحاصل ويعتبر طالب الشفعة  
متخلفا عن ايدياع الثمن وفقا للقانون مما يسقط حقه فى الأخذ بالشفعة  
ويتعين لذلك الغاء الحكم المستأنف والقضاء بسقوط حق المطعون ضده  
الأول فى الشفعة ورفض دعواه .

(الطعن رقم ٣٧٦ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٤/١٢/١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٧٩٤)

ايدياع الشفيع الثمن الحقيقى للعقار المشفوع فيه . وجوب ان  
يكون الايداع بخزينة المحكمة المختصة بنظر الدعوى . الايداع  
بخزينة المحكمة الجزئية الكائن بدائرتها العقار رغم ان المحكمة  
الابتدائية هى المختصة بنظر الدعوى بعد احوالها اليها من المحكمة  
الجزئية . أثره . سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة . لمحكمة النقض  
ان تقضى من تلقاء نفسها بذلك باعتباره متعلقا بالنظام العام .

أوجب الشارع فى الفقرة الثانية من المادة ٩٤٢ من القانون المدنى  
على الشفيع أن يودع - فى خلال الميعاد الذى حدده - خزانة المحكمة  
الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع ، ورتب  
على عدم اتمام الايداع على هذا النحو سقوط حق الأخذ بالشفعة ، وقد دل  
بذلك على ان يدفع كامل الثمن الحقيقى فى الميعاد بالكيفية التى حددها -  
هو شرط أساسى لقبول دعوى الشفعة مما يخول المحكمة ان تقضى من تلقاء  
نفسها بسقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة ان هو أخل بما أوجبه عليه  
الشارع فى خصوص ايدياع الثمن ، ويجيز لمحكمة النقض ان تشير ذلك فى  
الطعن - باعتباره مسألة تتعلق بالنظام العام متى كانت واردة على مافى  
عنه الطعن وكانت جميع العناصر التى تتيح الألتام بها قد توافرت لدى  
محكمة الموضوع . ومن المقرر ان ايدياع الثمن باعتباره اجراء من اجراءات  
دعوى الشفعة يتعين اتخاذه أمام المحكمة المختصة قانونا بنظرها والا سقط  
الحق فى الأخذ بالشفعة واذا كان المطعون ضده قد أودع الثمن خزانة  
المحكمة الجزئية دون المحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها العقار المشفوع فيه



م ٩٤٤

والتي احيلت اليها الدعوى لنظرها باتفاق الخصوم باعتبارها المحكمة المختصة بنظرها ، وقد دفع الطاعنان أمامها بسقوط حق المطعون ضده فى الأخذ بالشفعة لعدم ايداع الثمن خزيتها ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بأحقية فى أخذ العقار بالشفعة مقابل الثمن المودع خزانة المحكمة الجزئية يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تأويله وتفسيره .

(الطعن رقم ٤٨٨ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/٦/٢٨ س ٢٩ ص ١٥٩٥)

المنازعة الموضوعية بشأن تقدير ثمن العقار المشفوع فيه . عدم جواز اثارها لأول مرة أمام محكمة النقض .

المنازعة الموضوعية فى تقدير ثمن الأتيان المشفوع فيها وإذ لم يسبق للطاعن ابداء هذا الدفاع أمام محكمة الموضوع فانه لا يجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٥٧٨ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٧٨/١/١٠ س ٢٩ ص ١١٥)

شفعة - الوقت المعول عليه لعدم الاحتجاج على الشفيع بالبيع الثانى هو وقت تسجيل اعلان الرغبة لا وقت حصول الاعلان.

يجب على الشفيع الذى يريد الأخذ بالشفعة فى حالة توالى البيوع ، وان يستعمل حقه وفقا للمادة ٩٣٨ من القانون المدنى ضد المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها حتى يثبت ان البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل اعلان الرغبة لا وقت حصول الاعلان وما يؤيد هذا النظر المادة ٩٤٧ من القانون المدنى التى تقضى بأنه لا يسرى فى حق الشفيع أى تصرف يصدر من المشتري اذا كان قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه اعلان الرغبة فى الشفعة مما مؤداه بمفهوم المخالفة ان الشفيع يحتاج بالتصرف الذى يصدر من المشتري طالما ثبت ان هذا التصرف قد تم قبل تسجيل اعلان رغبة الشفيع وان المادة ٩٤٢ من ذات القانون قد أكدت هذا النظر اذ قضت بأن اعلان الرغبة فى الشفعة لا يكون حجة على الغير الا اذا سجل .



م ٩٤٤

لما كان ما تقدم وكان يبين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن لم يسجل اعلان رغبته في الأخذ بالشفعة الحاصل في ١٩٧٣/٤/٢٨ وكان المطعون عليهما قد أخطراه في ١٩٧٣/٥/٥ بحصول البيع الثاني فان الحكم اذ اعتد بهذا العقد والتمن الوارد به فانه لا يكون قد خالف القانون ويكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس .

(الطعن رقم ١٠٢٠ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/١١/١٢)

طلب الأخذ بالشفعة عند توالى البيوع . وجوب اختصاص المشتري الثاني في الدعوى متى تم البيع له قبل تسجيل اعلان الرغبة في الشفعة . لا يغير من ذلك ادعاء الشفيع صورية هذا العقد الأخير صورية مطلقة .

الشفيع الذى يريد الأخذ بالشفعة فى حالة توالى البيوع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يجب ان يستعمل حقه وفقا للمادة ٩٣٨ من القانون المدنى قبل المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها متى ثبت ان البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل اعلان الرغبة فى الشفعة . ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه ان المطعون عليهما الأول والثانى بوصفهما مشترين للعقار المشفوع فيه أخطرا الطاعنين ببيع ذلك العقار ، وتم هذا الاخطار بانذار أعلن للطاعنين فى ١٩٧٢/٤/٥ أى قبل تسجيل ابداء الرغبة فى الأخذ بالشفعة الحاصل فى ١٩٧٢/٤/١١ فقد وجب اختصاص هذا المشتري الأخير فى الدعوى ، ولا يغير من هذا النظر ما دفع به الطاعنان من أن عقد الشراء التالى عقد صورى صورية مطلقة ، ذلك أن دعوى الشفعة لا تكون مقبولة الا اذا دارت الخصومة فيها بين جميع أطرافها مهما تعددوا ، الأمر الذى يستلزم ان توجه الدعوى الى المشتري الثانى ولو ادعى بصورية عقده اذ هو صاحب الشأن الأول فى نفى هذه الصورية واثبات جدية عقد شرائه .

(الطعن رقم ٨١٥ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/٢٨ س ٢٩ ص ٦٢٢)

م ٩٤٤

بطلان - الأشخاص الواجب اختصاصهم في دعوى الشفعة .  
بطلان الطعن بالنقض بالنسبة لأحدهم . أثره . بطلانه بالنسبة  
للآخرين .

اذ كانت الخصومة في دعوى الشفعة لا تنعقد الا باختصاص البائع  
والمشتري والشفيع أو ورثة من يتوفى منهم في جميع مراحل التقاضى بما  
فيها الطعن بالنقض - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة فان بطلان  
الطعن بالنسبة لأحدهم يستتبع بطلانه بالنسبة للآخرين .

(الطعن رقم ١٠٥ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/٥/٣١)

للشريك على الشيوع حق طلب الشفعة في العقار المجاور  
ولو لم يشترك معه في طلبها - باقى الشركاء . لا يغير من ذلك  
ان تسفر القسمة فيما بعد عن حرمانه من الجزء المجاور للعقار  
المشفوع فيه .

لما كان المالك على الشيوع يملك بقدر نصيبه في كل ذرة من العقار  
المشاع فانه يجوز له أن يطلب الشفعة في العقار المجاور ولو لم يشترك معه  
في طلبها باقى شركائه في الملك ولا يؤثر في ذلك احتمال ان تسفر  
القسمة فيما بعد عن حرمانه من الجزء المجاور للعقار المشفوع لأن القانون  
انما اشترط أن يكون الشفيع مالكا لما يشفع به وقت بيع العقار المشفوع  
وأن يبقى مالكا حين الأخذ بالشفعة وبقاء الجوار ليس شرطا لبقاء  
الاستحقاق .

(الطعن رقم ٦١ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٩/٣/٥)

بيع جزء شائع في عقار لعدة مشترين على الشيوع . امتناع  
الأخذ بالشفعة بالنسبة لنصيب أحد المشترين ، لا يمنع أخذ  
أنصبة المشترين الآخرين بالشفعة . لا يعد ذلك تجزئة للصفقة .

اذا بيع جزء شائع في عقار لمشتريين متعددين على الشيوع فان  
للشفيع الأخذ بالشفعة في نصيب أحد هؤلاء المشترين متى توافرت أسباب

م ٩٤٤

الشفعة دون أنصبة الباقيين، ولا يكون في هذا تجزئة للصفقة لأنها مجزأة من الأصل، واذ كان الثابت أن عقد البيع موضوع الدعوى تضمن بيع قطعتين الأولى ... شائعة في ..... والثانية ..... شائعة في ..... فانه اذا امتنع الأخذ بالشفعة بالنسبة لنصيب أحد المشتريين فان ذلك، لا يمنع الأخذ بها بالنسبة لأنصبة المشتريين الآخرين متى توافرت أسباب الشفعة فيها، واذ تضمن دفاع الطاعنين أمام محكمة الاستئناف انه مع التسليم جدلا بقيام القرابة والمصاهرة المانعة من الأخذ بالشفعة من المطعون عليها الأولى، فان ذلك لا يؤدي الى رفض الشفعة بالنسبة لباقي المشتريين، واذ كان الحكم المطعون فيه قد أورد ان الطاعنين يطلبان أخذ الصفقة المبيعة بتمامها بالشفعة في حين انه لا يجوز لهما ذلك بالنسبة لخصمة المطعون عليها الأولى بسبب القرابة والمصاهرة ثم رتب الحكم على ذلك بطلان الشفعة بالنسبة لباقي المشتريين، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه قصور في التسبيب.

(الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/٣/١)

شرط توجيه إجراءات طلب الشفعة في الميعاد إلى المشتري الثاني هو أن يكون عقده جدياً فإذا أفلح طالب الشفعة في اثبات صورية عقد المشتري الثاني فلا جدوى من الاحتجاج عليه باتخاذ الإجراءات قبله بعد الميعاد .

انه وان كان مفاد نص المادة ١٣٨ من القانون المدني انه اذا صدر من مشتري العقار المشفوع فيه بيع لمشتري ثان قبل أن تعلن أية رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل ان يتم تسجيل هذه الرغبة فانه يسرى في حق الشفيع ولا يجوز الأخذ بالشفعة الا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها، الا أن ذلك مشروط بالألا يكون البيع صورياً فاذا ادعى الشفيع صوريته وأفلح في اثبات ذلك اعتبر البيع الصادر من المالك للمشتري الأول قائماً وهو الذي يعتد به نفي الشفعة دون البيع الثاني الذي لا وجود له بما يغني الشفيع عن توجيه طلب الشفعة الى المشتري الثاني على أنه يجب ان يتم اثبات الصورية في مواجهة المشتري الثاني لانه هو صاحب الشأن الأول في



م ٩٤٤

نفي الصورية واثبات جدية عقدة ليكون الحكم الذي يصدر بشأن عقده حجة له أو عليه ، اذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن عدم توجيهِ اجراءات طلب الشفعة في الميعاد الى المشتري الثاني يترتب عليه عدم قبول الدعوى ولو كان البيع الصادر اليه صوريا وحجب الحكم بذلك نفسه عن الفصل في صورية العقد الصادر الى المطعون عليه الأخير والتي لو ثبتت ما كان ثمة ما يدعو الشفيع الى توجيهِ طلب الشفعة اليه فان الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٥٩ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٩/١١/٢٧)

قرر المشرع حق الشفعة لمالك الرقبة في بيع حق الانتفاع رغم انه ليس شريكا مشتاعا ولا جارا مالكا وفضله على سائر الشفعاء عند مزاحمتهم له في الشفعة مما مؤداه ان الشفعة في حق الانتفاع مقررة لسائر الشفعاء وذلك لتوافر الحكمة في تقرير الشفعة وهي منع المضار .

لما كان النص في المادة ٩٨٥ / ١ من القانون المدني على « حق الانتفاع يكسب بعمل قانوني أو بالشفعة أو التقادم » ، مفاده ان حق الانتفاع يمكن كسبه بالشفعة في حالة بيعه استقلالا دون الرقبة الملايسة له اذا ما توافرت شروط الأخذ بالشفعة ، وكان النص في المادة ٩٣٦ من القانون المدني على أن يثبت الحق في الشفعة ، .

( أ ) لمالك الرقبة اذا بيع كل حق الانتفاع له أو بعضه .

( ب ) للشريك في الشيوع اذا بيع شئ من العقار الشائع الى أجنبي .

( ج ) لصاحب حق الانتفاع اذا بيعت كل الرقبة الملايسة لهذا الحق أو بعضها .

( د ) لمالك الرقبة في المحكر اذا بيع حق المحكر وللمستحكر اذا بيعت الرقبة .



م ٩٤٤

( هـ ) للجار المالك ... والنص في المادة ٩٣٧ من ذات القانون على  
« اذا تراحم الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة على حسب الترتيب  
النصوص عليه في المادة السابقة .... » مفادهما ان المشرع قرر حق  
الانتفاع لمالك الرقبة اذ بدون هذا النص الصريح ما كان لمالك الرقبة ان  
يشفع في بيع حق الانتفاع اذ هو ليس شريكا مشتاعا ولا جارا مالكا -  
وتحقيقا لذات الحكمة فقد فضل المشرع مالك الرقبة على سائر الشفعاء  
عند مزاحمتهم له في الشفعة في بيع حق الانتفاع للملابس للرقبة التي  
يملكها وذلك على ما جرى به نص المادة ٩٣٧ من القانون المدني المشار  
اليها واذ قرر المشرع الأفضلية لمالك الرقبة على باقي الشفعاء الآخرين من  
بيع حق الانتفاع فتكون الأفضلية للأخير مؤكدا بذلك ان الشفعة في حق  
الانتفاع مقررة لسائر الشفعاء وذلك لتوفر الحكمه في تقرير الشفعة وهي  
منع المضار .

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٣/١٢/١٩٧٩)

المحكمة المختصة بايداع الثمن في خزانتها بالنسبة لدعوى  
الشفعة هي المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة قيميا وايداع  
الثمن بخزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار يرتب  
سقوط الحق في أخذ العقار بالشفعة.

لما كانت المادة ٩٤٢ من القانون المدني قد نصت في فقرتها الثانية  
على أنه يجب خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ اعلان الرغبة في  
الأخذ بالشفعة ان يودع خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الثمن  
الحقيقي الذي حصل البيع به ، مع مراعاة ان يكون هذا الايداع قبل رفع  
الدعوى بالشفعة ، فان لم يتم الايداع في هذا الميعاد على الوجه المتقدم  
سقط حق الأخذ بالشفعة ، وكان ايداع الثمن الحقيقي خزانة المحكمة خلال  
الموعد وعلى الوجه الذي حددته المادة هو اجراء من اجراءات دعوى  
الشفعة، فانه يتعين اتخاذه امام المحكمة المختصة قانونا بنظر تلك الدعوى ،  
يؤكد ذلك ان المادة ٩٤٣ من القانون المدني قد حددت المحكمة التي ترفع

م ٩٤٤

أمامها دعوى الشفعة بأنها المحكمة الكائن في دائرتها العقار مستخدمة ذات العبارة التي حددت بها المادة ٩٤٢/٢ السابقة عليها المحكمة التي يجب ايداع الثمن الحقيقي خزانتها ، اذ استخدام هذه العبارة في النصين بمعنى اصطلاحى واحد يدل على وجوب ايداع الثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه خزانة المحكمة المختصة قانونا بنظر دعوى الشفعة والا سقط حق الأخذ بها ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقضى بسقوط حق الطاعنين في أخذ العقار بالشفعة تأسيسا على ما ثبت من ايداعهم الثمن خزانة محكمة المنتزة الجزئية بدلا من خزانة محكمة الاسكندرية الابتدائية المختصة قانونا بنظر دعوى الشفعة لوقوع العقار المشفوع فيه في دائرتها ، فان النعى عليه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتاويله يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٧٠٧ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٩/٦/٢١)

كفاية اختصاص الشفيع للبائع والمشتري الأطيان المشفوع فيها ، لامحالة لاختصاص البائع الآخر في ذات العقد لعقار آخر منفصل عن الأول . الجوار اللاحق بخصومة الأخير . لا يستفيد منه طرفا البيع الأول .

اذ كان الثابت من عقد البيع المشهر في ..... أنه يتضمن بيعين كل منهما مستقل عن البيع الآخر تماما ، ففي حين باع المطعون عليه الثامن الى الطاعن الأطيان المشفوع فيها ، فقد باع له المطعون عليه التاسع أطيانا أخرى لما كانت المحكمة قد انتهت الى أن الحكم بالشفعة - في هذه الحالة - ليس فيه تجزئة للصفقة ، فإن الخصومة في دعوى الشفعة الراهنة تستقيم باختصاص الطاعن والمطعون عليه الثامن ، ومن ثم لا يفيد الطاعن من الحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن أو اعتبار المدعى تاركا دعواه أو بسقوط الخصومة بالنسبة للمطعون عليه التاسع .

(الطعن رقم ٣٤٧ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٩/٦/٧)

م ٩٤٤

توجيه اجراءات الشفعة من الشفيح الى طرفى عقد البيع محل الشفعة - وجوب مراقبته لما يطرأ على اطرافه من تغيير فى الصفة أو الحالة وقت مباشرة هذه الاجراءات .

عقد البيع الابتدائى يتولد عنه بمجرد تمامه حق الشفعة لكل من قام به سبب من أسبابها ، ومن واجب الشفيح فى هذا العقد ان يراقب ما يطرأ على أطرافه من تغيير فى الصفة أو الحالة ليوجه اليهم اجراءات الشفعة بالوضع الصحيح الذى أصبحوا عليه وقت اتخاذها .

(الطعن رقم ٣٥٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٢/٢/١٩٨٠ س ٣١ ص ٤٨١)

تصحيح المدعى للدعوى بادخال صاحب الصفة الحقيقى فيها - لا أثر له الا اذا تم خلال الميعاد المحدد لرفع الدعوى - م ١١٥ مرافعات - اختصاص الشفيح لباقى المشترين بعد الميعاد المحدد - أثره - سقوط حقه فى الشفعة ولو سبق له اختصاص الولى الشرعى عليهم فى الميعاد رغم بلوغهم سن الرشد .

تنص المادة ١١٥ من قانون المرافعات على أنه « اذا رأت المحكمة ان الدفع بعدم قبول الدعوى لانتفاء صفة المدعى عليه قائم على أساس ، أجلت الدعوى لاعلان ذى صفة ... وكان تصحيح الدعوى بادخال صاحب الصفة فيها يجب ألا يخل بالميعاد المحدد لرفعها ، فان التصحيح لا ينتج أثره الا اذا تم خلال الميعاد واذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بسقوط الحق فى الشفعة على أن الطاعن لم يختصم فيها سوى احدى المشترىات ( المطعون عليها الثالثة ) ولم يختصم باقى المشترىات بأشخاصهن الا بعد الميعاد ، مع سبق اختصاص والدهن باعتباره وليا عليهن فى الميعاد رغم بلوغهن سن الرشد ، فان النعى على الحكم يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٣٥٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٢/٢/١٩٨٠ س ٣١ ص ٤٨١)



م ٩٤٤

عدم انذار الشفيع رسميا بحصول البيع وبيان أطرافه - أثره  
- الدفع بسقوط حقه في الشفعة لعدم اختصاصه أحد البائعين في  
الدعوى في الميعاد القانوني - لا محل له - لا يغير من ذلك علم  
الشفيع بالبائعين بغير وسيلة الانذار الرسمي .

وضع القانون المدني نظاما معيناً لاجراءات الأخذ بالشفعة نص عليه  
في المواد من ٩٤٠ الى ٩٤٣ ، وجعل اجراءات هذا التنظيم مرتبطة بعضها  
ببعض ارتباطا وثيقا وماسه بذات الحق وأوجب اتباعها والا سقط الحق في  
الشفعة ، وهذه الاجراءات جميعا تبدأ من جانب الشفيع من تاريخ اعلان  
رغبته في الأخذ بالشفعة وقد أوجب المشرع في المادة ٩٤٠ من القانون  
المدني على المشتري أو البائع انذار الشفيع بحصول البيع ، وحدد في المادة  
٩٤١ من ذات القانون البيانات التي يجب ان يشتمل عليها وهي بيان  
العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا وبيان الثمن والمصروفات الرسمية  
وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه وذلك  
بهدف علم الشفيع الشامل بأركان البيع الجوهرية لكي يقدر مصلحته في  
طلب الشفعة ويتمكن من توجيه طلبه الى من يجب توجيهها اليه ، ومن  
ثم فان القانون يكون قد حدد طريقة خاصة لهذا العلم وهو ذلك الانذار  
الرسمي المتضمن لتلك البيانات ولا مجال للاعتداد بعلم الشفيع بغير هذه  
الوسيلة التي حددها القانون . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أنه  
لا المشتري ولا البائع قام بانذار الشفيع بحصول البيع طبقا لما أوضحت  
المادة ٩٤١ سالفه الذكر فان ميعاد اعلان الشفيع لرغبتها في أخذ العقار  
يكون منفتحا أمامها الى مابعد تسجيل البيع بأربعة أشهر طبقا لنص المادة  
٩٤٨ ب من القانون المدني ، ولا تسال الشفيع عن التأخير في  
اعلان أحد البائعين بصحيفة الدعوى بسبب عدم توجيه انذار لها بأسماء  
البائعين ويكون أخكم المطعون فيه اذ رفض الأخذ بالدفع بسقوط حق  
الشفيع على هذا الأساس قد اتزم صحيح القانون ويكون الطعن بذلك  
على غير أساس .

(الطعن رقم ١٠٦٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢١ ص ٣١ ص ٥٨٣)



م ٩٤٤

الضمن الواجب على الشفيع ايداعه خزينة المحكمة هو الضمن الحقيقي م ٩٤٢/٢ مدني اشتراط ايداع الضمن المسمى بالعقد ولو كان سوريا - لا محل له .

تنص المادة ٩٤٢/٢ من القانون المدني على أن « وخلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ هذا الاعلان ( اعلان الرغبة ) يجب ان يودع خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار كل الضمن الحقيقي الذي حصل به البيع ، مع مراعاة ان يكون هذا الايداع قبل رفع الدعوى بالشفعة » ، فان لم يتم الايداع في هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة . ولما كان هذا النص صريحا في أن ما يجب ايداعه هو كل الضمن الحقيقي الذي حصل به البيع ، فان اشتراط ايداع الضمن المسمى في العقد ولو كان سوريا يعد قيذا لا يحتمله النص .

(الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/٤/١ ص ٣١ ص ١٠٠٦)

لما كانت المادة ٩٤٢ من القانون المدني توجب على الشفيع ايداع كامل الضمن ضمانا لجدية طلب الشفعة وجعلت الجزاء على مخالفة ذلك هو سقوط الحق في الأخذ بالشفعة بما يدل على أن الشارع قد تعمد في القانون القائم - خلافا لقانون الشفعة القديم - واغفال ملحقات الضمن مما يجب ايداعه ، اكتفاء منه بتقييد حق الشفعة بايداع الضمن الحقيقي فحسب مما يتعين معه اعمال هذا القيد في أضيق الحدود دون ان ينسحب الى ملحقات الضمن التي لم يرد بها تكليف في القانون ، وكان الثابت ان المطعون عليه الأول قد أودع بتاريخ ١٩٧٢/٥/٨ خزانة المحكمة مبلغ ثلاثة آلاف جنيه ، وهو يزيد على الضمن الذي تم به البيع فان الحكم المطعون فيه اذا لم يرتب أثرا على عدم ايداع الملحقات لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٧٢٠ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/٣)

إعتبار الدعوى مرفوعة بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة . م ٦٣ مرافعات . سريان ذلك على دعوى الشفعة . لا محل لإعمال أحكام قانون المرافعات السابق الساري وقت صدور القانون المدني .

م ٩٤٤

الأصل ان ترفع الدعوى بالطريق المحدد فى قانون المرافعات السارى وقت رفعها ، ولما كانت المادة ٦٣ من قانون المرافعات الحالى تقضى بأن ترفع الدعوى الى المحكمة بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة ما لم ينص القانون على غير ذلك وكان القانون لم يستثن دعوى الشفعة من الطريق العادى لرفع الدعاوى ، وكانت المادة ٩٤٣ من القانون المدنى قد اكدت بالنص على رفع دعوى الشفعة خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة دون ان تحيل صراحة الى قواعد رفع الدعوى التى كان معمولاً بها وقت صدور القانون المدنى أو ترسم طريقاً معيناً لرفعها . اذ كان ذلك فان دعوى الشفعة تعتبر مرفوعة من تاريخ ايداع صحيفة قلم كتاب المحكمة وفق قانون المرافعات الحالى المنطبق على واقعة الدعوى .

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/٦/٣ - ص ٣١ (١٦٦٣)

ان المشرع اوجب فى المادة ٩٤٢ من القانون المدنى على الشفيع ايداع كامل الثمن ضماناً لجدية طلب الشفعة وجعل الجزاء على مخالفة ذلك هو سقوط الحق فى الأخذ بالشفعة - مما مفاده وعلى ما جرى به بناء هذه المحكمة ان المشرع تعمد اغفال ملحقات الثمن فيما يجب ايداعه اكتفاء منه بتقييد حق الشفعة بايداع الثمن الحقيقى فحسب . الأمر الذى يتعين معه اعمال هذا القيد فى أضيق الحدود بحيث لا ينسحب الى ملحقات الثمن التى لم يرد بها تكليف فى القانون .

(الطعن رقم ١٠٥٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/١٢/٩)

ان المادة ٩٤٢ من القانون المدنى اذ اوجبت فى فقرتها الثانية على الشفيع ان يودع خزانة المحكمة الكائن فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع مع مراعاة ان يكون هذا الايداع قبل رفع الدعوى بالشفعة . فان لم يتم الايداع فى هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ بالشفعة ، فقد جعلته - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - اجراء من اجراءات دعوى الشفعة يتعين اتخاذه أمام المحكمة المختصة قانوناً بنظرها خاصة وان المادة ٩٤٣ من القانون المدنى قد حددت

م ٩٤٤

المحكمة التي ترفع اليها دعوى الشفعة بأنها المحكمة الكائن في دائرتها العقار المشفوع فيه مستخدمة ذات العبارات التي حددت بها المادة ٩٤٢ / ٢ السابقة عليها المحكمة التي يجب ايداع الثمن الحقيقي لخزانتها ، واستخدام هذه العبارة في النصين بمعنى اصطلاحى واحد يدل على وجوب ايداع الثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه بخزانة المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة والا سقط الحق فيها . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقضى بسقوط حق الطاعن في الأخذ بالشفعة لايداع الثمن الحقيقي خزينة المحكمة الجزئية الكائن في دائرتها العقار وهي غير مختصة بنظر الدعوى فان النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٤٧٣ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠ / ١٢ / ٢)

ميعاد ابداء الرغبة في الأخذ بالشفعة بدئه من تاريخ إنذار الشفيع رسمياً من البائع أو المشتري بالبيع ما لم يسجل عقد البيع جواز إبداء الشفيع رغبته قبل ذلك .

لا يعتبر علم الشفيع بالبيع ثابتاً في نظر الشارع في القانون المدني القائم الا من تاريخ الانذار الرسمي الذي يوجهه اليه البائع أو المشتري بحصول البيع ولا يبدأ سريان ميعاد ابداء الرغبة الا من تاريخ هذا الانذار ، ولو علم بالبيع قبل ذلك ما لم يسجل عقد البيع . ولا عليه ان هو أبدى الرغبة في الأخذ بالشفعة قبل توجيه الانذار اليه .

(الطعن ٢٨١ ، ٩٥٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨١ / ٣ / ١٢ ص ٣٢ ٧٨٦)

وجوب ايداع الشفيع كامل الثمن الحقيقي للمبيع مادة ٩٤٢ مدنى. جزاء مخالفة ذلك سقوط الحق في الأخذ بالشفعة عدم ورود تكليف في القانون ببيان المصروفات الرسمية بإعلان الرغبة .

المادة ٩٤٢ من القانون المدني توجب على الشفيع ايداع كامل الثمن الذى حصل به مبيع ضماناً لجدية طلب الشفعة ، وجعلت الجزاء على



م ٩٤٤

مخالفة ذلك هو سقوط الحق في الأخذ بالشفعة ، وأغفلت ملحقات الثمن فيما يجب ايداعه اكتفاء بايداع الثمن الحقيقي فحسب ، ولم يرد تكليف في القانون ببيان المصروفات الرسمية باعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة .

(الطعن رقم ٧٣٠ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/١١/٤ من ٣٢ ص ١٩٨٩)

رفع الطعن بالنقض قبل العمل بالقانون ٢١٨ لسنة ١٩٨٠ النعى بعدم ايداع الثمن قبل رفع الدعوى . عدم تقديم صورة رسمية من صحيفة الدعوى وايصال الإيداع الثمن . نعى عار من الدليل .

اذ كان الطعن قد رفع طعنه بتاريخ ١٢/٤/١٩٧٨ قبل صدور القانون رقم ٢١٨ لسنة ١٩٨٠ الذى أوجب على قلم كتاب محكمة النقض طلب ضم ملف القضية بجميع مفرداتها . ولما كانت الطاعنة لم تقدم رفق طعنها صورة رسمية من صحيفة الدعوى ومن ايصال إيداع الثمن حتى تستطيع هذه المحكمة التحقيق من صحة ما تنعاه على الحكم المطعون فيه فان نعيها في هذا الخصوص يكون عاريا من الدليل .

(الطعن رقم ٧٣٠ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/١١/٤ من ٣٢ ص ١٩٨٩)

سقوط حق الشفعة بانقضاء أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع . افتراض المشرع افتراضا غير قابل لإثبات العكس ان الشفيع علم بالبيع إذا سجله المشتري . إعلان الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة الى كل من البائع والمشتري قبل انقضاء هذه المدة يحفظ حقه من السقوط .

المقرر في قضاء هذه المحكمة ان المشرع اذ أوجب في المادة ٩٤٠ من القانون المدنى على من يريد الأخذ بالشفعة اعلان رغبته فيها الى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الانذار الرسمى الموجه من أيهما اليه والا سقط حقه على اعتبار ان هذا الانذار هو الذى يتحقق به علم الشفيع بوقوع البيع ، فقد افترض الا يقوم البائع أو المشتري بانذار



م ٩٤٤

الشفيع بحصول البيع أو أن يقع الانذار باطلا فيظل الحق في الشفعة قائما مع أنه حق استثنائي يخل بحق المالك في التصرف في ملكه لمن يريد وتلافيا لذلك جعل المشرع سبيلا ميسرا للمشتري يطمئن معه الى سقوط الحق في الشفعة فنص في الفقرة (ب) من المادة ٩٤٨ مدني على أن يسقط الحق في الأخذ بالشفعة إذ انقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع، ذلك أنه افترض افتراضا غير قابل لاثبات العكس ان الشفيع علم بالبيع اذا سجله المشتري ، ولكن لما كان علم الشفيع بوقوع البيع في هذه الحالة ليس الا علما افتراضيا فقد أطل المدة التي تعين خلالها طلب الشفعة فجعلها أربعة أشهر من وقت التسجيل ، فاذا أعلن الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة الى كل من البائع والمشتري قبل انتشائها فتد حفظ حقه من السقوط وتعين عليه اتباع باقى الاجراءات المنصوص عليها في المادتين ٩٤٢، ٩٤٣ من القانون المدني ومنها رفع الدعوى في مدى ثلاثين يوما من تاريخ اعلان الرغبة شأنه في ذلك شأن الشفيع الذي أنذره البائع أو المشتري بوقوع البيع . واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بسقوط حق الطاعن في الأخذ بالشفعة لمجرد انه رفع الدعوى بعد انقضاء أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد بيع العقار المشفوع ، رغم ما أورده في مدوناته من أن الطاعن أعلن البائع والمشتري رسميا برغبته في الأخذ بالشفعة قبل انقضاء ذلك الميعاد فان الحكم يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه ويتعين لذلك نقضه .

(الطعن رقم ٢٠٣٣ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٣/١٢/١٩٨١ ص ٣٢ ص ٢٢٧٢)

دعوى الشفعة وجوب قيام الخصومة فيها بين أطرافها الثلاثة في مراحل التقاضى المختلفة . تخلف ذلك . أثره . عدم قبول الدعوى . اختصاص من كان وصيا على إحدى البائعات بعد بلوغها سن الرشد . الحكم برئض دفع المشتريين بطلان الاجراءات استنادا الى نسبية البطلان . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ١١٢ لسنة ٤٥ ق - جلسة ٣/٣/١٩٨١ ص ٣٢ ص ٧٥٠)

م ٩٤٤

دعوى الشفعة - عدم ايداع الثمن يوم ايداع صحيفة افتتاح  
الدعوى - يسقط الحق فى الشفعة .

لما كان مؤدى المادة ١/٦٣ من قانون المرافعات أن رفع الدعوى يتم  
بايداع صحيفة افتتاحها قلم كتاب المحكمة اما انعقاد الخصومة بين أطرافها  
لتصبح صالحة للفصل فيها فلا يتم الا باعلان تلك الصحيفة الى الطرف  
المدعى عليه ، وكانت المادة ٢/٩٤٢ من القانون المدنى قد أوجبت على  
الشفيع ايداع الثمن خزانة المحكمة قبل رفع الدعوى والا سقط حقه فى  
الشفعة ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بسقوط حق الطاعن فى الشفعة  
لأن ايداعه الثمن كان فى اليوم التالى لإيداع صحيفة افتتاح الدعوى قلم  
كتاب المحكمة يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعى عليه بهذا  
السبب على غير أساس .

(الطعن رقم ٦٤٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٣/٥/٢٦)

وجوب ايداع الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع فى الميعاد خزانة  
المحكمة الكائن بدائرتها العقار المشفوع فيه . م ٩٤٢ مدنى شرط لقبول  
دعوى الشفعة . أثر مخالفة ذلك لمحكمة الموضوع القضاء من تلقاء نفسها  
بعدم قبولها . لمحكمة النقض . اثارة . ذلك باعتباره مسألة متعلقة بالنظام  
العام . شرط ذلك .

(الطعن رقم ١٣٢٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/٢/٢ ص ٣٤٤)

حق الرقبة وحق الإنتفاع . إمكان أخذه بالشفعة . م ٩٣٦  
مدنى .

النص فى المادة ٩٣٦ من القانون المدنى على ان يثبت الحق فى  
الشفعة (أ) لمالك الرقبة إذا بيع كل حق الإنتفاع الملابس لها أو بعضه .  
(ب) اصحاب حق الإنتفاع إذا بيعت كل الرقبة الملابس لهذا الحق أو  
بعضها مفاده ان كلا من حق الرقبة وحق الإنتفاع يمكن أخذه بالشفعة إذا  
ما توافرت شروط الأخذ بها .

(الطعن رقم ١٦١١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٥/٤ ص ٣٤١)

م ٩٤٤

مفاد المادة ٩٤٢ / ٢ من التقنين المدني على أنه يجب ايداع الثمن خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ اعلان طلب الأخذ بالشفعة ، مع مراعاة ان يكون هذا الايداع قبل رفع دعوى الشفعة ، وإذا وصل اعلان طلب الشفعة الى البائع والى المشتري فى يومين مختلفين فتكون العبرة بآخر هذين اليومين ، فيسرى ميعاد الثلاثين يوما من اليوم التالى لليوم الذى وصل فيه الاعلان الأخير للبائع أو المشتري .

(الطعن رقم ٥٥٦ ، ٥٥٧ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٤ / ٤ / ١٧)

الإذار الموجه من البائع أو المشتري لمن يجوز له الأخذ بالشفعة . بياناته . م ٩٤١ مدنى . ثم يوجب الشارع ان يتضمن الإذار تسليما من المشتري بحق الشفيع فى أخذ العقار المبيع بالشفعة .

المادة ٩٤١ من القانون المدنى انما أوجبت ان يشتمل الانذار - الذى يوجهه البائع أو المشتري لمن يجوز له الأخذ بالشفعة - على بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا ، والثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه ، ولم يوجب الشارع ان يتضمن هذا الانذار تسليما من المشتري بحق الشفيع فى أخذ العقار المبيع بالشفعة ، وانما أراد ان يقضى على كافة ضروب المنازعات التى كانت تثور فى شأن علم الشفيع بالبيع وأن يتخذ من تاريخ الانذار بدءا لتحديد المدة المقررة لسقوط حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة ان لم يعلن رغبته خلالها .

(الطعن رقم ١٠٦٢ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤ / ٣ / ١٤ ص ٣٥ ٦٧٩)

## مادة ٩٤٥

(١) يحل الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته .

(٢) وإنما لا يحق له الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن الا برضاء البائع .

(٣) وإذا استحق العقار للغير بعد أخذه بالشفعة ، فليس للشفيع أن يرجع الا على البائع .

النصوص العربية القابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٩٤٩ لىبى و ١١٤٢ عراقى و ٢٥٣ لبنانى من قانون  
الملكية العقارية و ٩٠٠ كويتى .

أحكام القضاء:

ان المادة ١٥ من قانون الشفعة انما تتطلب رفع الدعوى على البائع  
الظاهر فى العقد دون نظر الى كونه مالكا أو غير مالك ، بدليل ما نصت  
عليه المادة ١٣ من القانون المذكور من أن الشفيع يحل بالنسبة الى البائع  
محل المشفوع منه فى جميع ما كان له أو عليه من الحقوق ، فاذا ظهر بعد  
الأخذ بالشفعة ان العقار المشفوع مستحق للغير فليس للشفيع ان يرجع الا  
على البائع ، وبدليل ما نصت عليه المادة ١٤ من وجوب اعلان الرغبة فى  
الشفعة الى البائع والمشتري وبناء على ذلك فان تقصى الحكم ملكية  
الأرض المشفوع فيها لمعرفة بائعها أمر لا محل له فى صدد تطبيق المادة  
١٥ المذكورة .

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٢/٢١)



م ٩٤٥

حلول الشفيع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته .  
مؤداه . زوال صفة المشتري بعد القضاء بالشفعة . م ٩٤٥ / ١  
مدني . إعتبار مالك العقار المنزوعة ملكيته في حكم المستأجر . م ٦  
ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . إستثناء لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه .  
عدم سريان حكمه على المشفوع منه .

جرى نص المادة ١ / ٩٤٥ من القانون المدني على أن يحل الشفيع  
محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته ولذا يضحى المشتري بعد القضاء  
بالشفعة كما لو لم يشتر من قبل ، وإذا كان النص في المادة ٣ من القانون  
رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ القابلية للمادة ٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧  
في شأن تأجير وبيع الأماكن على أن « يعد في حكم المستأجر ... مالك  
العقار المنزوع ملكيته بالنسبة الى ما يشغله من هذا العقار .... » ، هو  
إستثناء خرج به المشرع على الأصل العام فلا يجوز التوسع فيه أو القياس  
عليه ، ومن ثم فلا يسرى حكمه على المشفوع منه .

(الطعن رقم ٧٠٣ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٥ / ٣ / ٧ ص ٣٦ ص ٣٥٨)

(١) اذا بنى المشتري فى العقار المشفوع أو غرس فيه اشجارا قبل إعلان الرغبة فى الشفعة ، كان الشفيع ملزما تبعا لما يختاره المشتري ان يدفع له أما المبلغ الذى انفقته أو مقدار ما زاد فى قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس .

(٢) وأما اذا حصل البناء أو الغراس بعد إعلان الرغبة فى الشفعة ، كان للشفيع ان يطلب الإزالة . فاذا اختار ان يستبقى البناء أو الغراس فلا يلتزم الا بدفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل أو نفقات الغراس .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٥٠ لىبى و ١١٤٣ عراقى و ٩٠١ كويتى .

أحكام القضاء:

البناء أو الغراس الذى يجريه المشتري فى العقار المشفوع فيه . عدم التزام الشفيع بإيداع قيمته خزينة المحكمة . كفاية إيداعه كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع . المادتان ٩٤٢ ، ٩٤٦ مدنى .

بينت المادة ٩٤٦ من القانون المدنى ما يحق للمشتري إقتضاؤه من الشفيع مقابل البناء أو الغراس الذى يجريه المشتري فى العقار المشفوع به . والمادة ٩٤٢ من هذا القانون حددت ما يجسب على الشفيع ايداعه بانه « كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع » ورتبت على مخالفة ذلك سقوط حق الأخذ بالشفعة ، وعبرة كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع ، لا تتسع لأن يكون المستحق للمشتري مقابل البناء أو الغراس هو مما يجب على الشفيع ايداعه ، ومن ثم فان عدم ايداع الشفيع لهذا المقابل لا يبنى عليه سقوط حق الأخذ بالشفعة ، اذ القول بغير ذلك فيه اضافة لاجراء من اجراءات الشفعة لا يتطلبه القانون واعمال للجزاء فى غير النطاق الذى حدده .

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠ / ٦ / ٣ - ص ٣١ ص ١٦٦٣)

لا يسرى في حق الشفيع أى رهن رسمى أو أى حق اختصاص أخذ ضد المشتري ولا أى بيع صدر من المشتري ولا أى حق عيني رتبه أو ترتب ضده اذا كان كل ذلك قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه اعلان الرغبة فى الشفعة . ويبقى مع ذلك للدائنين المقيدين ما كان لهم من حقوق الأولوية فيما آل للمشتري من ثمن العقار .

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالاقطار العربية المواد التالية :

مادة ٩٥١ لىبى و ١١٤٤ عراقى و ٩٠٢ كويتى .

أحكام القضاء:

اذا كان حق الشفيع فى طلب الأخذ بالشفعة إنما ينشأ بالبيع مع قيام المسوغ ، فان العين المشفوعة لا تصير الى ملك الشفيع فى غير حالة التراضى الا بالحكم النهائى القاضى بالشفعة . ولا سند فى القانون لدعوى الشفيع ببيع العين عن المدة السابقة للحكم ولو كان قد عرض الثمن على المشتري عرضاً حقيقياً وأودعه خزانة المحكمة أثر رفضه . ذلك بأن الشارع اذ نص فى المادة ١٨ من قانون الشفعة على أن حكم الشفعة يعتبر سنداً للملكية الشفيع إنما أراد بالسند السبب القانونى المنشئ لحق الملكية لا دليل الملكية أو حجتها . ومقتضى هذا النظر ولازمه ان المشفوع لا يصير الى ملك الشفيع الا بعد هذا الحكم أما قبله فلا ، لأن المسبب لا يوجد قبل سببه ، ولأن ما جعله الشارع من الأحكام منشئاً للحقوق لا ينسحب على الماضى .

ولا يفيد أن لحكم الشفعة أثراً رجعياً ما جاء فى المادة العاشرة من قانون الشفعة مفيداً حق المشتري فى البناء والغراس فى العين المشفوعة ، ولا ما جاء فى المادة الثانية عشرة قاضياً بأنه لا يسرى على الشفيع كل

م ٩٤٧

رهن من المشتري وكل حق اختصاص حصل عليه دائنوه وكل بيع وكل حق عيني قبله المشتري أو اكتسبه الغير ضده بعد تسجيل طلب الشفعة ، فإن الشارع المصرى انما أخذ أحكام هاتين المادتين جملة من فقه الحنفية وهى مخرجة فيه ، لا على فكرة الأثر الرجعى ، بل على فكرة العدل والبعد عن الجور والتوفيق بالقدر المستطاع بين متعارض من مصلحتى المشتري والشفيع .

وكذلك لا يتعارض القول بتملك الشفيع من وقت الحكم بالشفعة مع مانص عليه فى المادة الثالثة عشرة من حلول الشفيع محل المشتري فى حقوقه والتزاماته بالنسبة الى البائع ، ولا مع مانص عليه فيها من أن الشفيع ليس له فى حالة الاستحقاق ان يرجع الا على البائع ، فان هذا لايفيد ان الشفيع يحل محل المشتري من وقت طلب الشفعة .

(الطعن رقم ٨٥ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١٠/٣١)

الحكم بعدم جواز الشفعة مع ان الأسباب الصحيحة تقتضى ان يكون منطوق الحكم . رفض الدعوى . انعدام المصلحة فى النعى على المنطوق .

متى كان مقتضى أسباب الحكم المطعون فيه الصحيحة ان يكون منطوق الحكم « رفض دعوى الشفعة » فانه لا مصلحة للطاعن فى التمسك بالنعى على ان منطوق الحكم هو « عدم جواز الشفعة » اذ بيان بالنسبة له أن يكون منطوق الحكم عدم جواز الشفعة أو رفض الحكم بها .

(الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/١١/١٤ س ٨ ص ٧٩٨)

حكم الشفعة منشئ للملكية وليس مقررا لها . لا تنقل الملكية الى الشفيع الا من تاريخ الحكم بالشفعة .

استقر قضاء محكمة النقض فى ظل أحكام دكرينو ٢٣ من مارس سنة ١٩٠١ بقانون الشفعة على أن ملكية الشفيع للعين المشفوع فيها لاتنشأ الا برضاء المشتري بالشفعة أو بالحكم الصادر بها وأن هذه الملكية لايرتد أثرها الى تاريخ البيع الحاصل للمشتري ولا الى تاريخ المطالبة



م ٩٤٧

بالشفعة ولم يعدل القانون المدنى الجديد شيئا من أحكام ذلك الدكرينو فى هذا الخصوص فجاء نص المادة ٩٤٤ مطابقا لنص المادة ١٨ من الدكرينو من أن الحكم الذى يصدر نهائيا بثبوت الشفعة يعتبر سندا للملكية الشفيع وانتهى المشرع الى ترك الأمر فى تحديد ملكية الشفيع الى ما كان عليه الحكم قبل اصدار القانون المدنى الجديد - وعلى ذلك فلا تنتقل الملكية للشفيع فى ظل القانون المدنى الحالى الا من تاريخ الحكم بالشفعة .

(الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٤/١١/١٩٥٧ س ٨ ص ٧٩٨)

امتلاك الشفيع المبيع من وقت الحكم النهائى له بالشفعة .  
حلوله محل المشتري . التزام البائع بالضمان لا يجيز له طلب  
تثبيت ملكيته الى العقار المبيع فى مواجهة المشتري لمجرد انه لم  
يشهر عقده .

تنص المادة ١٨ من قانون الشفعة التى تحكم واقعة الدعوى - على  
أن الحكم الذى يصدر نهائيا بثبوت الشفعة يعتبر سندا للملكية الشفيع وأن  
على المحكمة ان تقوم بتسجيله من تلقاء نفسها ومؤدى ذلك ان الشفيع  
يمتلك المبيع من وقت الحكم له بالشفعة كما أنه يحل قانونا محل المشتري  
فى كافة ما له من حقوق وما عليه من التزامات ، ولما كان من أهم  
التزامات البائع ضمان انتقال ملكية المبيع الى المشتري فانه لا يجوز له  
طلب تثبيت ملكيته الى العقار المبيع فى مواجهة المشتري لمجرد ان الأخير  
لم يسجل عقد شرائه .

(الطعن رقم ٢٣٣ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٨/١٢/١٩٥٨ س ٩ ص ٧٧٦)

تماثل نص المادة ٩٤٥ مدنى جديد ونص المادة ١٣ من قانون  
الشفعة . النص لا يفيد اعتبار الشفيع الذى حكم له بطله حالا  
محل المشتري فى الريع منذ قيام الطلب .

النص فى المادة ٩٤٥ من القانون المدنى الجديد على حلول الشفيع  
محل المشتري فى حقوقه والتزاماته بالنسبة الى البائع هو نص لم يستحدث

م ٩٤٧

حكما جديدا بل هو مماثل لنص المادة ١٣ من قانون الشفعة القديم - وهو لا يفيد اعتبار الشفيع الذى حكم له بطلبه حالا محل المشتري فى الربع منذ قيام الطلب - اذ اعتباره كذلك - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - لا يجوز الا على تقدير أثر رجعى لحلوله محل المشتري الأمر الذى يتنافى مع ما هو مقرر من أن حكم الشفعة منشئ لا مقرر لحق الشفيع مما يمتنع معه القول بحلوله محل المشتري قبل الحكم نهائيا بالشفعة - واذا كان من اثار عقد البيع نقل منفعة البيع الى المشتري - المشفوع منه - فان ثمرته تكون له من تاريخ ابرام البيع ما لم يوجد اتفاق مخالف - ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى قضائه الى تقرير حق المشتريين فى ربع العين المشفوعة من تاريخ تنازل البائعين لهم عن عقد ايجارها حتى صدور حكم نهائى بالشفعة لصالح الشفيع فانه لا يكون قد أخطأ تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٩٢ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٤/٥/١٩٥٩ س ١٠ ص ٤٢٦)

صيرورة العين المشفوع فيها الى ملك الشفيع بالحكم النهائى بالشفعة . للشفيع الربع من هذا التاريخ ان كانت العين تغل ثمرات . انحصار حقوق المشتري قبله فى الثمن والتضمينات ولو لم يقم الشفيع بأداء الثمن . بقاء حكم الشفعة حافظا لقوته فى مصلحة الشفيع حتى يصدر حكم بالغائه أو يسقط بمضى المدة.

مقتضى نص المادة ١٨ من قانون الشفعة القديم الصادر به ذكره ٢٣ مارس سنة ١٩٠١ ان العين المشفوع فيها تصير الى ملك الشفيع بالحكم النهائى القاضى بالشفعة اذ هو سند تملكه المنشئ لهذا الحق ، ومن ثم يكون ربع هذه العين من حق الشفيع من هذا التاريخ ان كانت مما يغل ثمرات وتنقطع صلة المشتري بها ولا يكون له ثمة حق عليها وتنحصر حقوقه قبل الشفيع فى الثمن والتضمينات ولا يغير من ذلك عدم قيام الشفيع بأداء الثمن ذلك انه اذا لم يحدد الحكم القاضى بالشفعة ميعادا معيناً لهذا الأداء فان حكم الشفعة يستمر حافظا قوته فى مصلحة الشفيع

م ٩٤٧

حتى يصدر حكم بالغائه لعدم دفع الثمن أو حتى يسقط بمضى المدة في حالة عدم تنفيذه.

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٩/٤/٢ - ص ١٠ ص ٢٩٠)

عدم صيرورة العين المشفوع فيها الى ملك الشفيع الا بعد الحكم النهائي. لا ترتد ملكية الشفيع الى وقت اتمام اجراءات المطالبة بالشفعة. لا محل للقول باستحقاق الربيع من تاريخ ايداع الثمن.

عندما نظم المشرع أحكام الشفعة في التقنين المدني الجديد انتهى الى ترك الأمر في تحديد تاريخ بدء ملكية الشفيع الى ما كان عليه الحكم قبل صدور هذا التشريع فجاء نص المادة ٩٤٤ منه مطابقا في هذا الصدد لنص المادة ١٨ من قانون الشفعة القديم - التي كانت تنص على أن « الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة يعتبر سنداً لملكية الشفيع » - ومؤدى هذا الا يصير المشفوع الى ملك الشفيع الا بعد هذا الحكم. أما ما أورده القانون في المادة ٩٤٢/٢ من الزام الشفيع بايداع الثمن خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة - فلم يقصد به تغيير الوضع وهو لا يتم عن رغبة المشرع في العدول الى رأى القائلين بارتداد ملكية الشفيع الى وقت اتمام اجراءات المطالبة بالشفعة - وانما كان ذلك تمشيا مع اتجاذه في التضيق من حق الشفعة وضمانا لجدية طلبها - وطالما ان حق الشفيع في العين المشفوع فيها لا يستقر الا بصور الحكم له بالشفعة فلا محل للقول باستحقاق الربيع ابتداء من تاريخ ايداع الثمن.

(الطعن رقم ٩٢ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٥٩/٥/١٤ - ص ١٠ ص ٤٢٦)

عدم أحقية الشفيع لربيع العين الا ابتداء من تاريخ الحكم النهائي.

العين المشفوعة لا تصير الى ملك الشفيع في غير حالة التراضي الا بالحكم النهائي القاضى له بالشفعة مما يستتبع الا يكون للشفيع حق في ربيع هذه العين الا ابتداء من تاريخ هذا الحكم.

(الطعن رقم ١٦١ لسنة ٢٩ ق - جلسة ١٩٦٤/٤/٩ - ص ١٥ ص ٥١٦)



## الحكم بالشفعة - وجوب بيانه للثمن .

الشفعة رخصة تميز تمليك العقار المبيع كله أو بعضه ولو جبرا على المشتري والبائع بما قام عليه من الثمن والمؤن ، والحكم الذي يصدر نهائيا بثبوتها يعتبر سندا للملكية الشفيع يقوم مقام عقد البيع الذي يترتب عليه أن يحل الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته ، لما كان ذلك فانه يجب على الحكم بهذه المثابة ان يعنى بتحديد الثمن الذي يلتزم الشفيع بدفعه مقابل تملكه العقار ، سواء للبائع اذا لم يكن قد قبضه أو للمشتري اذا كان قد أداه .

(الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٣/١٩ س ٢١ ص ٤٧٠)

نقض الحكم القاضي بالشفعة ، يترتب عليه اعتباره كأن لم يكن وإعادة القضية والخصوم الى ما كانت وكانوا عليه قبل صدور الحكم المنقوض ، وجوب رد ما قبض أو ما تم تسلمه من مال أو عقار - الأصل والفوائد والثمار - من يوم اعلان تقرير الطعن بالنقض للحائز .

من المقرر في قضاء هذه المحكمة ، انه يترتب على نقض الحكم القاضي بالشفعة اعتباره كأن لم يكن ، وإعادة القضية والخصوم الى ما كانت عليه ، وكانوا عليه قبل صدور الحكم المنقوض ، ويقتضى ذلك سقوط جميع الآثار التي ترتبت عليه وبطلان كل ما اتخذ من أعمال واجراءات تنفيذا له ، وبالتالي يتعين رد ما قبض أو حصل تسلمه من مال أو عقار نتيجة له ، وليس يجب رد الأصل فحسب بل يجب ايضا رد فوائد الزماد وثمار العقار وتجب هذه الثمار من يوم إعلان تقرير الطعن بالنقض الى حائز العقار ، لأن هذا الاعلان يتضمن معنى التكليف بالحضور لسماع الحكم بنقض الحكم المطعون فيه - سند حيازة الحائز - ولاحتمائه على بيان عيوب هذا السند ويكون لهذا الاعلان ذات الأثر المترتب على اعلان صحيفة الدعوى في زوال حسن نية الحائز .

(الطعن رقم ٣٩٧ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٦/١٣ س ٢٣ ص ١١٠٩)



م ٩٤٧

اشتراط القانون المدني الجديد ايداع كامل الثمن وإلا سقط الحق في الأخذ بالشفعة إغفاله ملحقات الثمن فيما يجب إيداعه خلافا لقانون الشفعة القديم عدم رد الحكم المطعون فيه على ما أثاره الطاعنان من سقوط حق المطعون عليه في الأخذ بالشفعة لعدم اشتغال صحيفة الدعوى على استعداده لدفع الملحقات . لا قصور .

إذا كانت المادة ٩٤٢ من القانون المدني توجب على الشفيع ايداع كامل الثمن ضمانا لجدية طلب الشفعة ، وجعلت الجزاء على مخالفة ذلك هو سقوط الحق في الأخذ بالشفعة مما يدل على أن الشارع قد تعمد في القانون الجديد - خلافا لقانون الشفعة القديم - اغفال ملحقات الثمن فيما يجب ايداعه ، اكتفاء منه بتقييد حق الشفعة بايداع الثمن الحقيقي فحسب مما يتعين معه اعمال هذا القيد في أضيق الحدود ، دون أن ينسحب الى ملحقات الثمن التي لم يرد بها تكليف في القانون ، فان اغفال الحكم المطعون فيه الرد على ما يثيره الطاعنان بسبب النعي - من سقوط حق المطعون عليه الأول في الأخذ بالشفعة لعدم اشتغال صحيفة الدعوى على استعداده لدفع الملحقات - لا يعيبه بالقصور .

(الطعن رقم ٤١٤ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٤ / ٣ / ١٩٧٤ س ٢٥ ص ٥٠٢)

اقامة المشتري على العقار المشفوع بناء أو غرسه فيه اشجار سواء قبل أو بعد اعلان الرغبة من الشفيع . لا يحول دون الحكم له بالشفعة طالما توافرت لديه أسبابها واستوفى اجراءاتها .

العبرة في الشفعة هي بحالة العقار المشفوع وقت بيعه فاذا أقام المشتري عليه بناء أو غرس فيه أشجارا سواء قبل أو بعد اعلان الرغبة فان ذلك لا يحول دون الحكم للشفيع بأحققيته في الشفعة طالما قد توافرت لديه أسبابها واستوفى اجراءاتها القانونية وآية ذلك ان المشرع قد عالج هذه الحالة كأثر من الآثار المترتبة على الحكم بثبوت الشفعة فنص في المادة ٩٤٦ من القانون المدني على أنه :

م ٩٤٧

إذا بنى المشتري فى العقار المشفوع أو غرس فيه أشجاراً قبل اعلان الرغبة فى الشفعة كان المشفوع ملزماً تبعاً لما يختاره المشتري ان يدفع له أما المبلغ الذى أنفقه أو مقدار ما زاد من قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس .

أما إذا حصل البناء أو الغراس بعد اعلان الرغبة فى الشفعة كان للشفيع أن يطلب الإزالة فإذا اختار ان يستبقى البناء أو الغراس فلا يلتزم الا بدفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل أو نفقات الغراس .

(الطعن رقم ٦١ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٩/٣/٥ ص ٣٠ ص ٧٠٩)

البناء أو الغراس الذى يجريه المشتري فى العقار المشفوع فيه . عدم التزام الشفيع بإيداع قيمته خزينة المحكمة . كفاية ايداعه كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع المادتان ٩٤٢ ، ٩٤٦ مدنى .

بينت المادة ٩٤٦ من القانون المدنى ما يحق للمشتري اقتضائه من الشفيع مقابل البناء أو الغراس الذى يجريه المشتري فى العقار المشفوع به ، الا انه لما كانت المادة ٩٤٢ من هذا القانون حددت ما يجب على الشفيع ايداعه بانه « كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع ورتبت على مخالفة ذلك سقوط حق الأخذ بالشفعة ، وعبارة « كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع » لا تتسع لأن يكون المستحق للمشتري مقابل البناء أو الغراس هو مما يجب على الشفيع ايداعه ، ومن ثم فان عدم ايداع الشفيع لهذا المقابل لا يبنى على سقوط حق الأخذ بالشفعة ، اذ القول بغير ذلك فيه اضافة لإجراء من إجراءات الشفعة لا يتطلبه القانون وإعمال للجزاء فى غير النطاق الذى حدده .

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/٦/٣ ص ٣١ ص ١٦٦٣)

تعدد الصفقة ببيع العقار اجزاء مفرزة لمشتريين متعددين . جواز أخذ بعض الصفقات دون البعض بالشفعة إذا توافرت شروطها فيما يؤخذ بها .

م ٩٤٧

يجوز للشفيع - اذا تعددت الصفقة ببيع العقار اجزاء مفرزة لمشتريين متعددين لكل منهم جزء مفرز معين - أن يأخذ بالشفعة في بعض الصفقات دون بعض اذا توافرت شروط الشفعة فيما يأخذ بالشفعة فيه دون ان يكون في ذلك تجزئة للشفعة وكان الثابت من الحكم المطعون فيه ان الطاعنة طلبت أخذ المبيع كله بالشفعة بما في ذلك الجزء الذي بيع الى المشتري الذي لم يختصم في الدعوى فإن النعى على الحكم بأنه لم يبحث مدى أحقية الطاعنة في الأخذ بالشفعة بالنسبة لاجزاء العقار المشفوع فيه التي بيعت لمن اختصمهم في الدعوى ، يكون دفاعا جديدا يخالطه واقع لم يسبق التمسك به أمام محكمة الموضوع وبالتالي لا يجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ١٦٥٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨١/٢/٢٦ ص ٣٢ ص ٦٧٧)

دعوى الشفعة. وجوب قيام الخصومة فيها بين أطرافها الثلاثة في مراحل التقاضى المختلفة تخلف ذلك ، أثره عدم قبول الدعوى . اختصاص من كان وصيا على احدى البائعات بعد بلوغها سن الرشد. الحكم برفض دفع المشتريين ببطلان الإجراءات استنادا الى نسبية البطلان . خطأ وقصور .

من المقرر انه لا بد لقبول دعوى الشفعة ان تكون الخصومة فيها قائمة بين أطرافها الشفيع والمشتري والبائع سواء كان في أول درجة أو في الاستئناف أو في النقض ، فان رفعها أيهم في أية مرحلة من مراحلها ولم يخاصم الباقيين قضت المحكمة ولو من تلقاء نفسها بعدم قبولها . لما كان ذلك وكان النزاع المطروح مرددا في دعوى الشفعة يوجب القانون ان يختصم البائعون والمشترون جميعا في كافة مراحل التقاضى ، وكان الثابت ان المطعون عليه الأول - الشفيع - لم يختصم البائعة - المطعون عليها الرابعة، أمام محكمة أول درجة رغم بلوغها سن الرشد قبل رفع الدعوى ، وانما اختصم من كانت تمثلها وهي قاصرة ، وقد تمسك الطاعنون - المشترون - ببطلان هذه الاجراءات للوصول الى القضاء بسقوط حق المطعون عليه الأول في الشفعة على اعتبار ان الميعاد المحدد لطلبها قضاء قد



م ٩٤٧

انقضى دون ان ترفع وفقا لما يتطلبه القانون غير أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع الجوهرى ، ولم يحصه مجتزئا فى ذلك بالقول بأن التمسك بالبطلان فى هذه الحالة قاصر على المطعون عليها الرابعة التى لم تتمسك به ، وان اختصاصها فى الاستئناف يصحح البطلان ، ومن ثم فان الحكم قد أخلا فى تطبيق القانون وعابه القصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ١١٢ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨١/٣/٣ من ٣٢ ص ٧٥٠)

الحكم بوقف الدعوى . مناطه . رفض طلب وقف دعوى الشفعة لحين الفصل فى دعوى فسخ البيع . استناد الحكم فى ذلك الى جواز الشفعة فى البيع المعلق على الشرط الصريح الشاسخ . لا خطأ . غلة ذلك .

(الطعنات ٢٨١ ، ٩٥٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨١/٣/١٢ من ٣٢ ص ٧٨٦)

ملكية الشفيع . لا تنشأ إلا برضاء المشتري أو بالحكم النهائى بالشفعة . عدم إرتداد أثرها الى تاريخ البيع أو المطالبة بالشفعة .

إذ كانت ملكية الشفيع للعين المشفوع فيها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إذ لا تنشأ الا برضاء المشتري بالشفعة أو بالحكم الصادر بها ولا يرتد أثر هذه الملكية الى تاريخ البيع الحاصل للمشتري ولا الى تاريخ المطالبة بالشفعة وفقا لنص المادة ٩٤٤ من القانون المدنى التى تنص على أن الحكم الذى يصدر نهائيا بالشفعة يعتبر سندا للشفيع وذلك دون اخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل فان الحكم المطعون فيه اذ اعتد بملكية الشفعاء وقت الحكم مضافا اليها الأطيان المشفوع فيها باعتبارها معا لا تتجاوز ملكيتهم أو ملكية أحدهم الحد الأقصى للملكية وفقا للقانون دون الاعتداد بملكيتهم وقت حصول البيع المشفوع فيه باعتبار البيع سببا للمطالبة بالشفعة وليس سببا منشئا للملكية الشفيع للعقار المشفوع فيه يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعنات ٢٨١ و ٩٥٢ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨١/٣/١٢ من ٣٢ ص ٧٨٦)



م ٩٤٧

مفاد نص المادة ٩٣٨ من القانون المدني انه اذا صدر من مشتري العقار المشفوع فيه بيع لمشتري ثان قبل ان تعلن أية رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل ان يتم تسجيل هذه الرغبة فانه يسرى في حق الشفيع ، ولا يجوز الأخذ بالشفعة الا من المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها الا أن ذلك مشروط بالألا يكون البيع الثانى صوريا ، فاذا ادعى الشفيع وأفلح فى اثبات ذلك اعتبر البيع الصادر من المالك للمشتري الأول قائما وهو الذى يعتد به فى الشفعة دون البيع الثانى ، الذى لا وجود له بما يغن الشفيع عن توجيه طلب الشفعة الى المشتري الثانى لانه على أن يجب ان يتم اثبات الصورية فى مواجهة المشتري الثانى لأن هو صاحب الشأن الأول فى نفي الصورية واثبات جدية عقده ليكون الحكم الذى يصدر بشأن عقده حجة له أو عليه ، ويتحقق ذلك باختصاصه ابتداء فى دسوى الشفعة مع تمسك الشفيع بالبيع الأول ودفعه بصورية البيع الثانى صورية مطلقة أو بادخاله أو تدخله خصما فى الدعوى قبل الفصل فيها دون اعتذار بأن يتم هذا الادخال أو التدخل فى المواعيد المحددة لطلب الشفعة . ويتعين على المحكمة أن تفصل فى الادعاء بالصورية اذ يتوقف مصير دعوى الشفعة على ثبوت الصورية أم لا ، ويصدر حكم لصالح الشفيع بصورية عقد المشتري الثانى تصح اجراءات الشفعة فى البيع الأول .

(الطعن رقم ٥٢١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/١١/١٢)

ان العبرة بالشفعة هى بحالة العقار المشفوع فيه وقت بيعه ، فاذا اقام المشتري عليه بناء سواء قبل أو بعد اعلان الرغبة فان ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يحول دون الحكم للشفيع بأحقية فى الشفعة طالما قد توافرت لديه أسبابها واستوفى اجراءاتها القانونية ، وآية ذلك أن المشرع عالج هذه الحالة كأثر من الآثار المترتبة على الحكم بثبوت الشفعة ، فالمشتري وان كان من حقه وفقا لنص المادة ٩٤٦ / ١ من القانون المدني ان يطالب الشفيع بأن يدفع له أما المبلغ الذى أنفقه أو مقدار ما زاد فى قيمة العقار المشفوع فيه بسبب البناء الذى أقامه قبل اعلان الرغبة فى

م ١٤٧

الشفعة ، الا أن الطلب الذى تلتزم محكمة الموضوع بأن تقول كلمتها فيه هو الطلب الذى تلتزم محكمة الموضوع بأن تقول كلمتها فيه هو الطلب الذى يقدم اليها فى صيغة صريحة جازمة تدل على تصميم صاحبه عليه ، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه وأخذ بأسبابه قد أورد ما خلصت اليه محكمة الموضوع فى حدود سلطتها فى فهم الواقع فى الدعوى من أن الطاعنة لم تطلب صراحة قيمة المبانى التى تدعى انها اقامتها بالعقار محل النزاع وانما انحصر دفاعها حول ما قرره المطعون عليه الأول من انه لا يرغب فى استلامها وطلبها رفض الدعوى على هذا الأساس، وقد واجه الحكم هذا الدافع وأقام قضاءه على ما يكفى لحمله ، ومن ثم يكون هذا النعى ( الفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب ) على غير أساس .

(الطعن رقم ٤٢٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٨٢/١/٢٧ :

تمسك الشفيع بالبيع الأول وادعاء صورية البيع الثانى . وجوب اثبات ذلك فى مواجهة المشتري الثانى . سبيله فى ذلك . اختصاص المشتري المذكور فى دعوى الشفعة أو بادرخاله فيها أو بتدخل المشتري الثانى . توقف مصير دعوى الشفعة على الفصل فى صورية أو جدية البيع الثانى .

يجب ان يتم اثبات صورية البيع الثانى فى مواجهة المشتري الثانى لانه هو صاحب الشأن الأول فى نفى هذه الصورية واثبات جدية عقدا ليكون الحكم الذى يصدر بشأن عقده حجة له أو عليه ، ويتحقق ذلك باختصاصه فى دعوى الشفعة مع تمسك الشفيع بالبيع الأول ودفعه بصورية البيع الثانى صورية مطلقة ، أو بادرخاله أو تدخله خصما فى الدعوى قبل الفصل فيها دون اعتداد بأن يتم هذا الادخال أو التدخل فى المواعيد المحدد لطلب الشفعة وعندئذ يتعين على المحكمة ان تفصل فى الدفع بالصورية ، يتوقف مصير دعوى الشفعة على ثبوت الصورية وبصدور حكم لصالح

م ٩٤٧

الشفيع بصورة عقد المشتري الثانى تصح اجراءات طلب الشفعة فى البيع الأول.

(الطعن رقم ٨٤٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/٣/١١)

ان العبرة فى بيان العقار المطلوب أخذه بالشفعة هى بما ورد بالعقد المشفوع فيه مالم تثبت صورته وعلم الشفيع بها وليس بما يقوم البائع بتسليمه للمشتري واذ كان الثابت ان محل عقد البيع المسجل الصادر من المطعون ضدها الأخيرة لباقي المطعون ضدهم حصة شائعة فى العقار فان الحكم المطعون فيه اذ رفض دعوى انطاعنين أخذها بالشفعة المؤسسة على أنهما شريكان فى الشروع استنادا الى أن البائعة المطعون ضدها الأخيرة قد سلمت المشترين - المطعون ضدهم الأربعة الأول - جزءا محددا مفرزا لسبق تملكها إياه بوضع يدها عليه المدة الطويلة المكسبة للملك مهدرا بذلك ما جاء بالعقد المسجل المشفوع فيه الذى انصب على حصة شائعة فى الأرض فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٣٠٦ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٢/١١/١٠)

التزام الشفيع بطلب الأخذ بالشفعة من المشتري الثانى عند توالى البيوع . شرطه . المادتان ٩٣٨ ، ٩٤٧ مدنى .

مؤدى نص المادتين ٩٣٨ ، ٩٤٧ من القانون المدنى ان بيع العين التى تجوز الشفعة فيها بيعا ثابتا ساريا فى حق الشفيع يوجب عليه ان لا يطلب أخذها بالشفعة - إلا من المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها وإن البيع الثانى يسرى فى حق الشفيع إذا كان قد تم فعلا قبل تسجيل رغبته فى الأخذ بالشفعة فلا يشترط ان يكون ثابت التاريخ أو يكون قد أنذر به رسميا أو علم به علما واقعا .

(الطعن رقم ١٥٢٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٦/١٢ ص ٣٤ ص ١٤١٢)



م ٩٤٧

الشفعة في حالة توالى البيع - شرط توجيهها قبل المشتري  
الثانى .

جرى قضاء هذه المحكمة على أنه يجب على الشفيع الذى يريد الأخذ بالشفعة في حالة توالى البيوع ان يستعمل حقه وفقا للمادة ٩٢٨ من القانون المدنى قبل المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها متى ثبت ان البيع لذلك الأخير قد تم قبل تسجيل اعلان الرغبة فى الشفعة . لما كان ذلك وكان تبين من الحكم المطعون فيه ان المطعون عليه الخامس بوصفه مشتريا للعقار المشفوع فيه قد تصرف بالبيع فى العقار المذكور لزوجته بتاريخ ١٩٧٦/٩/١ قبل اعلان الرغبة فى الشفعة بتاريخ ١٩٧٦/٩/٨ فقد وجب اختتام المشتري الأخيرة فى الدعوى . ولا يغير من هذا النظر ما دفع به الطاعن من أن عقد شرائها للعقار عقد ضرورى صورية مطلقة ، ذلك ان دعوى الشفعة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا تكون مقبولة الا اذا دارت الخصومة فيها بين جميع أطرافها مهما تعددوا الأمر الذى يستلزم ان توجه الدعوى الى المشتري الثانى ولوادعى بصورية عقده اذ هو صاحب الشأن الأول فى نفي هذه الصورية واثبات جدية عقد شرائه ، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فانه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون هذا النعى على غير أساس .

(الطعن رقم ٥٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٣/١٠/٢٦)

العين المشفوعة لا تعتبر ملكاً للشفيع - فى غير حالة التراضى - إلا بالحكم النهائى القاضى بالشفعة . علة ذلك . لا يغير من ذلك ماورد فى المواد ٩٤٥/١ ، ٩٤٦ ، ٩٤٧ مدنى .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه لئن كان حق الشفيع فى طلب الأخذ بالشفعة انما ينشأ بالبيع من قيام المسوغ الا أن العين المشفوعة لا تصير على ملك الشفيع - فى غير حالة التراضى - ألا بالحكم النهائى القاضى بالشفعة - اذ أن المشرع عندما نظم أحكام الشفعة فى التقنين



م ٩٤٧

المدنى الحالى انتهى الى ترك الأمر فى تحديد بدء تاريخ ملكية الشفيع الى ما كان عليه الحكم قبل صدور هذا التشريع فجاء نص المادة ٩٤٤ منه مطابقا فى هذا الصدد لنص المادة ١٨ من قانون الشفعة القديم ، وهو اذ كان ينص فى هذه المادة على أن حكم الشفعة يعتبر سندا لملكية الشفيع انما أراد بالسند السبب القانونى المنشئ لحق الملكية لا دليل للملكية أو حجتها . ومقتضى هذا النظر ولازمه ان العقار المشفوع فيه لا يصير الى ملك الشفيع الا بعد هذا الحكم أما قبله فلا ، لأن المسبب لا يوجد قبل سببه ، ولأن ما جعله المشرع من الأحكام منشأ للحقوق لا ينسحب على الماضى ولا يفيد ان لحكم الشفعة أثرا رجعيا ماجاء فى المادة ٩٤٦ من القانون المدنى من أن للمشتري الحق فى البناء والغراس فى العين المشفوعة ، ولا ما جاء فى المادة ٩٤٧ من أنه لا يسرى فى حق الشفيع أى رهن رسمى أو أى حق اختصاص أخذ ضد المشتري ولا أى بيع صدر من المشتري ولا أى حق عينى رتبه أو ترتب ضده اذا كان كل ذلك قد تم بعد التاريخ الذى سجل فيه اعلان الرغبة فى الشفعة لان المشرع انما أخذ أحكام هاتين المادتين جملة من فقه الحنفية وعى مخرجة فيه ، لا على فكرة الأثر الرجعى ، بل على فكرة العدل والبعد عن الجور والتوفيق بالقدر المستطاع بين ما تعارض من مصلحتى المشتري والشفيع ، وكذلك لا يتعارض القول بتملك الشفيع من وقت الحكم بالشفعة مع ما نص عليه فى المادة ١/٩٤٥ مدنى من حلول الشفيع محل المشتري فى جميع حقوقه والتزاماته بالنسبة الى البائع ، ولا مع ما نص عليه فى فقرتها الثالثة من أن الشفيع ليس له فى حالة استحقاق العقار للغير بعد أخذه بالشفعة ان يرجع الا على البائع - فان هذا لا يدل على ان الشفيع يحل محل المشتري من وقت طلب الشفعة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون ويكون النعى على غير أساس.

(الطعن رقم ١٧٢٧ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١/١٩ س ٣٥ ص ٢٣٤)

م ٩٤٧

عقد الإيجار الصادر من مشتري البناء في ظل القانون ٥٢ لسنة ٦٩. سريانه في حق الشفيع ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على حكم الشفعة النهائي . علة ذلك . م ٣٠ ق ٤٦ لسنة ١٩٧٧ .

إذ كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي أبرم عقد الإيجار محل النزاع في ظله لم يكن يستلزم ثبوت التاريخ ، وكانت المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - التي تحكم آثار هذا العقد - تنص صراحة على أنه « استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدني تسرى أحكام عقود الإيجار القائمة على المالك الجذيد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على انتقال الملكية » . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق ان المطعون ضده الأول - المشتري - أبرم مع المطعون ضده الثاني عقد الإيجار محل النزاع بتاريخ ١٩٧٦/٧/١ ابان أن كان مالكا للعين المؤجرة بموجب عقد بيع مسجل فان هذا الإيجار يسرى على الطاعنين - الشفعاء - ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على حكم الشفعة النهائي الصادر بتاريخ ١٩٧٧/١/١٧ .

(الطعن رقم ١٧٢٧ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١/١٩ ص ٣٥٤ (٢٣٤)

يسقط الحق في الأخذ بالشفعة في الأحوال الآتية :

( أ ) اذا نزل الشفيع عن حقه في الأخذ بالشفعة ولو قبل البيع .

( ب ) اذا انقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع .

( ج ) في الأحوال الأخرى التي نص عليها القانون .

انصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالاقطار العربية  
المواد التالية :

مادة ٩٥٢ لىبى و ١١٣٤ عراقى و ٢٤٦ لبنانى من قانون  
الملكية العقارية و ٩٠٣ كويتى .

أحكام القضاء :

اذا رفضت المحكمة طلب الشفعة اعتمادا على أن الشفيع نفسه -  
لا وكيله فقط - قد عثم بحصول بيع الأتيان التي أراد ان يشفع فيها  
وسكت عن طلب الشفعة حتى انقضت المواعيد القانونية ، وذكرت في  
حكمها المصادر والقرائن والدلائل التي اطمأنت اليها في تكوين عقيدتها  
بقيام هذا العلم الشخصى فلا شأن لمحكمة النقض معها .

(الطعن رقم ١٠٦ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٦/٥/٢١)

العبرة في علم الشفيع هو بوقت حصول البيع لا بوقت  
القرار الصادر من المجلس الحسبى بالتصريح للوصى بالبيع .

العبرة في علم الشفيع بالبيع العلم الذى يحاج به هي بوقت حصول  
البيع . فاذا قرر المجلس الحسبى الموافقة على بيع جانب من أطيان القاصر

م ٩٤٨

وعلم الشفيع بهذا القرار ثم شفع فى الأرض المبعة بعد يومين من تاريخ البيع الحاصل من الوصى بناء على قرار المجلس الحسى فان الشفيع لا يحاج بعلمه بذلك القرار .

(الطعن رقم ٦٨ لسنة ٥ ق - جلسة ١٩٣٦/٢/٢٧)

واقعة علم الشفيع بالبيع وأسماء البائعين مسألة موضوعية تستخلصها المحكمة من الأدلة والقرائن المؤدية . صورته . الدفع بسقوط حق الشفعة لعدم اختصاص جميع البائعين . تقرير الشفيع عدم علمه بهم واستتلاء صورة من عقد البيع لادخالهم فى الدعوى . مكنونة مدة تزيد على شهرين وعدم ادخالهم جواز القضاء بسقوط حقه .

ان واقعة علم الشفيع ببيع الأرض التى يشفع فيها وبأسماء البائعين مسألة موضوعية تستخلصها المحكمة مما فى الدعوى من أدلة وقرائن يصح ان تؤدى اليها عقلا . فاذا دفع فى دعوى الشفعة بسقوط الحق فى رفعها لعدم توجيهها الى جميع البائعين فطلب المدعى التأجيل لادخال من لم توجه اليه منهم ، فأجابته المحكمة الى طلبه ، فطلب صورة عقد البيع لمعرفة أسماء جميع البائعين ودفع رسم الصورة وسلمت الصورة فى التاريخ الذى ذكرته المحكمة فى حكمها الى وكيله فى دعوى الشفعة بالذات ، ولكنه تأخر فى اعلان باقى البائعين أكثر من شهرين من تاريخ تسام وكيله الصورة ، فاستخلصت المحكمة من ذلك وغيره مما ذكرته فى حكمها انه كان يعلم بأسماء البائعين الباقين من تاريخ تسلم وكيله الصورة أو بعد ذلك بزمان وجيز ، فان استخلصها ذلك سائغ فى حدود سلطتها . ثم اذا هى رتب على ذلك سقوط حق المدعى فى الشفعة فانها لا تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون ، اذ أن دعوى الشفعة يجب رفعها فى الميعاد المحدد والا سقط الحق فيها طبقا للنادية الخامسة عشرة من قانون الشفعة ، و هذا الميعاد هو ثلاثون يوما من وقت اعلان الرغبة فى الشفعة (أو من وقت العلم بأسماء باقى البائعين والدعوى قائمة مع سبق ابداء الرغبة كما هى الحال هنا) .

(الطعن رقم ١٧ لسنة ١٣ ق - جلسة ١٩٤٣/١٠/٢١)



م ٩٤٨

رفض المحكمة الدفع بسقوط حق الشفيع لعلمه بالبيع وعدم طلب الشفعة في الميعاد تأسيسا على ما استخلصه من شهادة الشهود المشفوع منه من أن تاريخ العلم غير معين بالضبط وعدم شهادة أحد بالعلم المحيط بجميع شروط البيع الأساسية وأسماء البائعين . كفاية هذا التسبيب .

إذا دفع بسقوط حق الشفيع في طلب الشفعة لعلمه بالبيع وسكوته عن رفع الدعوى بطلبها في المدة المقررة قانونا فرفضت المحكمة هذا الدفع بناء على ما تبينته من شهادة الشهود الذين استشهد بهم المشفوع منه من أن تاريخ علم الشفيع غير معين بالضبط . والعلم الذي يعتبر حجة على الشفيع هو الذي يكون محيطا بجميع شروط البيع الأساسية وأسماء المتعاقدين وهذا لم يشهد به أحد من الشهود ، فان ما ذكرته في حكمها من ذلك فيه الكفاية لتسبيب قضائها .

(الطعن رقم ١١٩ لسنة ١٣ق - جلسة ١٩٤٤/٦/٨)

العلم المسقط لحق الشفعة هو العلم التفصيلي بأركان البيع وشروطه الأساسية بحيث يتمكن الشفيع من تقرير رغبته فيها أو عنها وهذا العلم لا يصح افتراضه بل يجب قيام الدليل عليه .

ان العلم المسقط لحق الشفعة هو العلم بأركان عقد البيع التي أوجبت المادة ٢١ من قانون الشفعة بيانها للشفيع عند تكليفه رسميا من جانب البائع أو المشتري بابداء رغبته ، أى العلم التفصيلي بالمبيع وبالثمن وبالشروط الأساسية للبيع - ذلك العلم الذى يمكن صاحب الحق فى الشفعة من تقرير رغبته فيها أو عنها وهذا العلم لا يصح افتراضه بل يجب ان يقوم الدليل عليه ، فاذا كان الحكم قد أثبت علم الشفيع ببيع العين المراد أخذها بالشفعة ولكنه ارتكن فى اثبات علمه بالثمن على مجرد قوله انه لم يكن متعذرا على الشفيع ، وهو من عملاء البنك ان يتم علمه بالثمن فان هذا القول لا يكفى لاثبات هذا العلم ، لأنه لا يخرج عن كونه مجرد احتمال لا يبلغ درجة القرينة الجائز الاعتماد عليها فى الاثبات ،

م ٩٤٨

وخصوصا اذا كان الحكم ليس فيه ، لا فى جملة ولا فى تفصيله . ما يعزز هذا الاحتمال ويرفعه الى مرتبة الدليل الممكن الأخذ به و على الأخص اذا كان الشفيع قد وجه الى المشفوع منه انذارا قرر فيه عدم علمه بظروف البيع مما مقتضاه ان المحكمة اذا ما أرادت ان تأخذ الشفيع بغير ما يدعى . يكون عليها ان تورد الاعتبارات التى من أجلها لم تعبأ بدعواه والا كان حكمها باطلا لقصور أسبابه .

(الطعن رقم ٩٧ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/١٠/٢٩)

علم الشفيع المسقط لحق الشفعة . هو العلم التفصيلى بأركان البيع وشروطه الأساسية .

العلم المسقط لحق الشفعة فى معنى المادة ١٩ من قانون الشفعة هو العلم بأركان عقد البيع التى أوجبت المادة ٢١ من القانون المذكور بيانها للشفيع عند تكليفه رسميا من قبل البائع أو المشتري بإبداء رغبته ، أى العلم التفصيلى بالمبيع والتمن والشروط الأساسية للبيع ، ذلك العلم الذى يمكن صاحب الحق فى الشفعة من تقرير رغبته فيها أو عنها . فاذا كان الحكم قد قضى برفض دعوى الشفيع على أساس انه لم يظهر رغبته فى الأخذ بالشفعة فى مدة الخمسة عشر يوما من علمه بالبيع ولم يبين قضاءه الا على ان عقد البيع الابتدائى حصل فى تاريخ كذا وهو لم يظهر رغبته الا فى تاريخ كذا ( بعد فوات هذه المدة بشهور ) ، وأن البائعين منهم من هم من ذوى قرابته والآخرين يقيمون معه فى بلدة واحدة ، وان البيع قد اقترن بتخلى البائعين عن حيازة العين المبيعة الى المشتري ، وانه ليس من المعقول ، والحالة هذه ، أن يكون الشفيع جاهلا للبيع فى حين حصوله أو بعده بقليل ، فهذا الحكم يكون قاصرا فى بيان الأسباب التى أقيم عليها اذ القرائن التى اعتمد عليها ليست من القرائن القانونية التى لها مدلول خاص لا يقبل خلافه ، ونرى بذاتها لا تكفى لإثبات حصول العلم الكافى الذى يتطلبه القانون .

(الطعن رقم ٨٠ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/١/١٨)

م ٩٤٨

شرط سقوط حق الشفيع بمضى ستة أشهر من تاريخ تسجيل البيع ولو كان الشفيع غير أهل للتصرف أو غائبا الا يكون هناك تحيل بقصد الهروب من أحكام القانون .

انه وان كانت المادة ٢٢ من قانون الشفعة تنص على سقوط حق الشفعة في سائر الأحوال بعد مضي ستة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع وذلك بالنسبة لكافة الشفعاء ولو كان الشفيع غير أهل للتصرف أو غائبا ، فان محل ذلك الا يكون هناك تحيل بقصد الهروب من أحكام القانون .

(الطعن رقم ١٠٥ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٥/١٧)

لمحكمة الموضوع ان تستخلص من قيام المشتري بتجزئة الصفقة التحايل لاسقاط الشفعة .

ان استخلاص المحكمة من ظروف الدعوى ووقائعها ان المشتري قد أراد بتجزئة الصفقة التي اشتراها التحيل لمنع من له ان يشفع فيها من اخذها بالشفعة هو من أمور الموضوع التي يفصل فيها قاضي الدعوى دون معقب عليه .

(الطعن رقم ١٠٥ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٥/١٧)

عدم جواز اقرار التحيل المقصود به ابطال الشفعة .

ان التحيل لا يبطال الشفعة مناقض للغرض المقصود منها لان الشفعة شرعت لدفع الضرر ، فاذا ما أجاز التحيل لا يبطالها كان ذلك عودا عن مقصود الشارع يلحق الضرر الذي قصد ابطاله ، فكل تحيل لا يبطال الشفعة لا يصح للمحاكم ان تقره بوجه من الوجوه .

(الطعن رقم ١٠٥ لسنة ١٤ ق - جلسة ١٩٤٥/٥/١٧)

العلم المسقط لحق الشفعة هو العلم التفصيلي بأركان البيع وشروطه الأساسية بحيث يتمكن الشفيع من تقرير رغبته فيها أو عنها .



م ٩٤٨

ان العلم المسقط لحق الشفعة فى معنى المادة ١٩ من قانون الشفعة هو من العلم الواقعى بجميع اركان البيع ومنها البائع اذا كان واحداً أو البائعون جميعهم اذا تعددوا ، وهذا العلم هو الذى يجب على المحكمة ان تتحرراه وان تقيم على ثبوته بالذات حكمها بسقوط حق الشفع . الا ان يكون قد انقضى على تسجيل عقد البيع ستة شهور من تاريخ تسجيله طبقا للمادة (٢٢) ، اذ أن حق الشفعة يسقط فى هذه الحالة بغير حاجة الى اثبات العلم الواقعى ، فاذا كان الحكم قد قضى بسقوط حق الشفع فى الشفعة بناء على أن إعلانه أحد البائعين برغبته فى الأخذ بالشفعة وادخاله فى الدعوى كان بعد الميعاد القانونى مع علم الشفع بأن هذا الذى أعلن بعد الميعاد كان من ضمن البائعين ، محصلا قيام هذا العلم من كون الشركة التى يمثلها الشفع كانت قد اشترت الأرض التى تشفع بها من هؤلاء البائعين أنفسهم ومنهم ذلك البائع ، ومن أن الشفع عندما أعلن البائعين عدا البائع المذكور ذكر أنهم ورثة فلان البائع من هؤلاء الورثة ، وقائلا ان تغيير شخص مدير الشركة طالبة الشفعة فيما بين البيع لها والبيع للمشروع منه لا ينفى سابق علمها لان الشركة لها شخصية واحدة مستمرة ، وان خطأها أو تقصيرها فى الالتجاء الى السجل لتتعرف منه على وجه الدقة أساء جميع البائعين يحملها تبعة السهو الذى ادعت حصوله فى مسودة عقدها ونتج عنه سقوط اسم ذلك البائع الأخير فهذا الحكم يكون قد خالف القانون لانصرافه عن تحرى العلم الواقعى الذى يحتتمه القانون الى العلم الافتراضى الذى لا يكفى فى هذا المقام .

(الطعن رقم ٤٤ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/٣/٧)

علم الشفع المسقط لحق الشفعة هو العلم التفصيلى بأركان البيع وشروطه الأساسية .

علم الشفع بالبيع المعتبر قانونا هو العلم الشامل لأركان البيع الجوهرية كالثمن وأسماء المشترين ، وذلك لكى يقدر مصلحته فى طلب الشفعة ويتمكن من توجيه طلبه الى من يجب .

(الطعن رقم ١١١ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١٠/١٧)



م ٩٤٨

التزام الشفيع بالمبادرة الى طلب الشفعة بمجرد علمه بالبيع وأركانه عدم جواز تبرير تأخره بأنه يجهل شروط البيع الا اذا كان البيع قد اقترن بشروط فعلا اذ الأصل هو خلو التصرفات من الشروط .

العلم الذى جعله القانون بداية للميعاد المسقط لحق الشفعة هو العلم الشامل لشروط البيع الأساسية التى لا بد من علم الشفيع بها ليقدر على الموازنة بين أن يقدم طلب الشفعة أو لا يقدمه . هذا اذا كان البيع قد اقترن فعلا بشروط من هذا القبيل والا فان علم الشفيع بأركان البيع وحدها يوجب عليه المبادرة الى طلب الشفعة فى الميعاد الذى حدده القانون ولا يتقبل منه فى هذه الحالة - اذا موأخر الطلب عن ميعاده - الاعتذار بأنه ما كان يعلم هل اقترن البيع بشروط أم لم يقترن ، لأن الأصل فى التصرفات أن تكون خالية عن هذه الشروط .

(الطعن رقم ٣ لسنة ١٦ ق - جلسة ١٩٤٦/١٢/٢٦)

العلم الذى يبدأ به ميعاد ابداء الرغبة فى الشفعة هو العلم الذى يتم به للشفيع معرفة البائع والمشتري كليهما . فاذا كان الشفيع وقت علمه بالبيع يجهل المشتري فلا يبدأ ميعاد ابداء الرغبة الا من وقت معرفته المشتري أيضا .

(الطعن رقم ١٣٥ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١٢/٢٦)

متى كانت أقوال الشهود التى اعتمد عليها الحكم فيما انتهى اليه من القول بعلم الشفيع بالبيع ، كما هى واردة بمحضر التحقيق الحاصل تنفيذاً للحكم التمهيدى الصادر فى الدعوى ، مشتملة على جميع العناصر المكونة لعلم الشفيع بالبيع كما يتطلبه القانون ، فانه إذ كانت شهادة الشهود كافية وحدها لاقامة الحكم بغير حاجة الى دليل آخر ، لا يضير الحكم كونه لم يرد على كل ما قيل مما لا يقدم ولا يؤخر فى مسألة الدعوى .

(الطعن رقم ٩٩ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٩٤٩/١/١٣)

إذا كان الحكم قد أقام قضاءه بسقوط حق الشفيع فى أخذ العقار على ما استبان من أنه لم يبد رغبته فى أخذه الا من يوم كذا مع أنه علم بالبيع وبالمشتري وبالثمن منذ كتابة العقد الابتدائى بين ولديه البائعين وبين المشتري وتوقيعه فى كذا ، وتأكد لديه ذلك بخطاب مرسل اليه من وكيل المشتري ، مستندا فى ذلك الى القرائن التى أوردها ، ومنها صفاء العلاقة بين الشفيع ولديه البائعين وإقامته مع أحدهما فى مسكن واحد ، وما شهد به السمسار من حصول المعارضة فى الثمن على مرأى ومسمع منه بين المشتري وبين ابنه المقيم معه عن نفسه وبوصفه متكلماً عنه وعن أخته ، وإرسال كتاب موصى عليه الى الشفيع سلمته اليه مصلحة البريد فى كذا يقول المشتري له فيه انه انتظر من تاريخ عقد البيع الصادر اليه من ولدى الشفيع عن المنزل موضوع النزاع ان يقوم بالتوقيع عليه فيما يختص بنصيبه ولكنه لم يرد عليه ، وامتناع ولديه البائعين عن قبض الشيك الذى تسلماه عند توقيعهما عقد البيع حتى اضطر المشتري الى رفع الدعوى عليهما بصحته ونفاذه ، مستفيدا الحكم من ذلك انهما حاولا بالانضمام الى والدهما الرجوع فى الصفقة بعد تمامها متوسلين . سيعا بدعوى الشفعة ، فتلك القرائن من شأنها ان تؤدى الى النتيجة التى وصل اليها الحكم ولا معقب عليه فى ذلك .

(الطعن رقم ١٨٣ لسنة ١٨ ق - جلسة ١٠/٢/١٩٤٩)

متى كان الحكم المطعون فيه قد استخلص واقعة العلم الكامل اليقيني بالبيع من عريضة دعوى الشفعة التى أعلنها الطاعنان الى المطعون عليهما وذكرها فيها أنهما بمجرد ان علما بأن البائعة باعت الى المطعون عليهما مقدارا معيناً من الأطنان أظهرها رغبتهما فى الأخذ بالشفعة ببرقيتين أعقبهما تكليف بالحضور أمام المحكمة الابتدائية الوطنية ، وكان استخلاص الحكم لواقعة علم الطاعنين بالبيع من عريضة دعوى الشفعة ومن تاريخ رفعها على الأقل ، وهى الدعوى المقضى فيها بعدم الاختصاص هو استخلاص سائق ، فانه يكون غير منتج تعيب الحكم فيما أورده فى

خصوص البرقيتين المشار اليهما فى سبب الطعن للاستدلال بهما ، على ان العلم الكامل قد تحقق من تاريخ ارساليهما .

(الطعن رقم ٩٧ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٣/١١/٥)

اذا كان كل ما قصده الحكم بالغش أو التدليس الذى اسنده الى الطاعن انما هو الاحتيال بقصد تعطيل حق مقرر بمقتضى القانون وهو عمل لا يجوز اقرار مرتكبه عليه ويجب رد سعيه عليه ، وكان الحكم قد استخلص عناصر الاحتيال من الوقائع التى أوردها والتى يبين منها بجلاء ان الطاعن قد لجأ الى الحيلة لاسقاط حق المطعون عليه الأول فى الشفعة فان النعى عليه بالقصور أو مخالفة القانون فى هذا الخصوص يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/٣/٢٦)

عدم جواز احتساب مدة الستة شهور التى يسقط فيها حق الشفيع من تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد عن البيع سبب الشفعة بل تحتسب من تاريخ تسجيل حكم صحة التعاقد .

ان الأصل على ما جرى به قضاء هذه المحكمة هو أن أثر التسجيل فى نقل الملكية لا يترتب الا على تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه انشاء حق الملكية أو أى حق عينى آخر أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقرير هذه الحقوق وان هذا الأثر لا ينسحب الى الماضى ولا يحتج على ذلك بالمواد ١٠ و ١١ و ١٢ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ أو المواد ١٥ و ١٦ و ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ . لأن المواد المذكورة إذ أجازت تسجيل صحائف دعاوى بطلان العقود واجبة التسجيل أو فسخها أو الغائها أو الرجوع فيها ودعاوى استحقاق الحقوق العينية العقارية ورتبت على التأشير بمنطوق الحكم الذى يصدر فى هذه الدعاوى على هامش تسجيل صحائفها انسحاب أثر التأشير بالحكم الى تاريخ تسجيل الصحيفة . فانما أجازته على سبيل الاستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق عينية على ذات العقار أو ديون عقارية عليه



م ٩٤٨

منذ تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى وهو استثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه بحيث يترتب على تسجيل عريضة دعوى صحة التعاقد نفس الآثار التي تترتب على تسجيل الحكم فيها ومنها سريان المدة المنصوص عليها في المادة ٢٢ من قانون الشفعة ( القديم ) .

واذن فمتى كان المشتري قد دفع بسقوط حق الشفيع في الشفعة وفقا للمادة ٢٢ من قانون الشفعة وتأسيسا على أنه رفع الدعوى بصحة ونفاذ البيع الصادر اليه وسجل صحيفتها في ١٨ من نوفمبر سنة ١٩٤٧ ثم سجل الحكم الصادر بالتصديق على الصلح الحاصل بينه وبين البائع على صحة ونفاذ ذلك العقد في ٣٠ من ابريل سنة ١٩٤٩ وانه بتسجيل هذا الحكم ينسحب أثره الى تاريخ تسجيل الصحيفة في ١٨ من نوفمبر سنة ١٩٤٧ وبذلك يكون قد مضى بين تسجيل الصحيفة واظهار الرغبة في الشفعة في ١٩ من يناير ١٩٤٩ أكثر من ستة شهور ، وكان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض هذا الدفع أقام قضاءه على أن ميعاد سقوط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة المنوه عنه في المادة ٢٢ من قانون الشفعة ( القديم ) يبدأ من يوم تسجيل الحكم بصحة عقد البيع لا من يوم تسجيل صحيفة الدعوى وأن الشفيع قد أظهر رغبته في الأخذ بالشفعة قبل ان يسجل المشتري الحكم الصادر له في دعوى صحة ونفاذ البيع ، فان ما قرره هذا الحكم لا مخالفة فيه للقانون .

(الطعن رقم ٢٦١ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/١/٨)

انعقاد البيع قبل العمل بالقانون المدني الجديد . وجوب خضوع علم الشفيع بالبيع للقانون القديم وجواز احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات هذا العلم ولو بعد ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ . علم جواز تطبيق المادة ٩٤٠ مدني-جديد .

متى كان الثابت ان عقد البيع أساس الشفعة قد انعقد قبل ١٥ اكتوبر سنة ١٩٤٩ تاريخ العمل بالقانون المدني الجديد ، كان قانون الشفعة القديم هو الذي يجب تطبيقه على اثبات علم الشفيع بالبيع ، فيجوز



م ٩٤٨

للمحكمة في هذه الحالة ان تقضى ، ولو بعد ١٥ من أكتوبر سنة ١٩٤٩ باحالة الدعوى على التحقيق ليثبت المشتري بكافة الطرق ان الشفيح علم بالبيع الذى تم قبل ١٥ من اكتوبر سنة ١٩٤٩ وأنه لم يبد رغبته في الأخذ بالشفعة في مدى خمسة عشر يوما من تاريخ العلم ولا يجوز لها أن تطبق في هذا الخصوص مانصت عليه المادة ٩٤٠ من القانون المدنى الجديد من أن الخمسة عشر يوما لا تبدأ من تاريخ العلم بل من تاريخ الانذار الرسمى الذى يوجه الى الشفيح من البائع أو المشتري ، لأن في هذا التطبيق اخلال بالقاعدة العامة وهى عدم سريان القانون على الوقائع السابقة على العمل به .

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٢١ ق - جلسة ١٩٥٤/٣/٤)

انعقاد البيع قبل العمل بالقانون المدنى الجديد - وجوب خضوع علم الشفيح بالبيع للقانون القديم وجواز احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات هذا العلم ولو بعد ١٥/١٠/١٩٤٩ .

اذا كان البيع سبب الشفعة قد انعقد فى ظل قانون الشفعة القديم فى حين ان طلب الشفعة قد بدأت اجراءاته فى ظل القانون المدنى الجديد فانه لايعيب الحكم المطعون فيه ان يكون أحال الدعوى الى التحقيق لاثبات تاريخ العلم بالبيع ، ذلك ان العلم بالبيع كواقعة انما يخضع فى اثباته للقانون الذى كان ساريا وقت حصوله .

(الطعن رقم ٥٤ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٥/٢/١٠)

تمسك المشتري بتنازل الشفيح عن حقه فى الشفعة لتهنته له بالصفقة . عدم جواز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

لا يجوز للمشتري ان يتمسك لأول مرة أمام محكمة النقض بتنازل الشفيح عن حقه فى الشفعة لتهنته له بالصفقة .

(الطعن رقم ٣٠٤ لسنة ٢٢ ق - جلسة ١٩٥٦/٣/١٥ ص ٧ ص ٣١٩)

شفيع يملك قبل الحكم بالشفعة أكثر من مائتي فدان . عدم مشروعية طلب الشفعة لمخالفة هذا الطلب حكم المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

متى تبين ان الشفيع يملك قبل الحكم بالشفعة أكثر من مائتي فدان فان الحكم لا يكون قد خالف القانون فيما انتهى اليه من ان الحكم بالشفعة في هذه الحالة من شأنه مخالفة ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى التى تقضى ببطلان كل عقد تترتب عليه مخالفة ما نصت عليه تلك المادة من عدم جواز زيادة ملكية الفرد عن مائتي فدان لتعلق حكم هذه المادة بقاعدة من قواعد النظام العام - ولا محل للاستناد الى القانون رقم ٢٦٧ لسنة ١٩٥٦ الذى أجاز للأفراد ان يملكوا أكثر من مائتي فدان عن طريق الميراث أو الوصية أو غير ذلك من أسباب كسب الملكية غير العقود وأباح لهؤلاء ان يتصرفوا فيما زاد عن المائتي فدان خلال سنة من كسب الملكية غير مقيدين بالقيود التى نص عليها المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فى خصوص من يملكون أكثر من مائتي فدان وقت صدوره ذلك لأن حكم الشفعة وان كان سببا مستقلا لكسب الملكية الا أنه يأخذ حكم العقد اذ بحكم الشفعة تنصرف آثار عقد البيع الى الشفيع لان الملكية فى حالة الحكم بالشفعة تكون قد اكتسبت بعمل ارادى من جانب الشفيع وهو ما هدف المشرع الى تحريمه اذا كان الشفيع يملك قبل الحكم بالشفعة أكثر من مائتي فدان وان فى اباحة تملك مايزيد على مائتي فدان بالشفعة تحايلا على أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، اما الوصية والميراث وما جرى مجراها من أسباب كسب الملكية فان الأمر فيهما يتم بغير سعى من جانب من آلت اليه الملكية .

(الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٤/١١/١٩٥٧ س ٨ ص ٧٩٨)

ورود اخطاء بصحيفة دعوى الشفعة عن حدود الأطيان المبعة وموقعها . تعديل الشفيع لطلباته بما يتفق والبيانات الصحيحة . عدم منازعة المشتري فى تعلق طلب الشفعة بالأطيان

م ٩٤٨

المذكورة . الحكم بسقوط حق الشفيع في الشفعة تأسيسا على أن تعديل الطلبات يعتبر وفقا للدعوى بطلبات جديدة ثم بعد مضي أكثر من أربعة أشهر من تاريخ تسجيل عقد البيع . خطأ .

إذا رفع الشفيع دعواه بطلب الشفعة في الأطنان المبعة ثم تبين أنه أخطأ في البيانات التي أوردها في صحيفة الدعوى عن حدود هذه الأطنان ورقم القطعة من الحوض الواقعة فيه فعدل طلباته بما يتفق والبيانات الصحيحة وكان دفاع المشتري يفيد أنه قد اعتبر الدعوى مرفوعة من بادئ الأمر بطلب الشفعة في هذه الأطنان فلم يلتبس عليه الأمر بالرغم مما لايس البيانات التي أوردها الشفيع في صحيفة الدعوى من أخطاء لم تؤثر على ما تلاقى عنده قصد الشفيع من دعواه وفهم المشتري لها فإن الحكم يكون معيبا إذا قضى بسقوط حق الشفيع في الشفعة تأسيسا على أن تعديل الطلبات في هذه الحالة يعتبر رفعا للدعوى بطلبات جديدة تخالف الطلبات الواردة في صحيفة افتتاح الدعوى وإن هذا التعديل قد جاء بعد مضي أكثر من أربعة أشهر من تاريخ تسجيل عقد البيع .

(الطعن رقم ١٢ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٧/١٢/٢٦ ص ٨ ص ٩٧٩)

نزول الشفيع عن حق الشفعة قبل البيع بالتزامه بعدم استعمال حق الشفعة . وجوب أن يكون صريحا .

ما يعبر عنه بالنزول عن الشفعة قبل البيع أن هو الاتعهد من الشفيع بالامتناع عن استعمال حق الشفعة عند حصول البيع . مما يفيد أن هذا النزول يجب أن يكون صريحا ، أما النزول الضمني عن الشفعة فيفترض فيه حصول البيع ثم صدور عمل أو تصرف من الشفيع بعد ذلك يفيد الرغبة عن استعمال حق الشفعة . هذا هو مفهوم النزول الضمني عن الشفعة وهو ما كانت تقرره المادة ١٩ من قانون الشفعة الملغى إذ نصت على أنه : يستدل على التنازل الضمني بكل عمل أو عقد يؤخذ منه أن الشفيع عرف المشتري بصفته مالك العقار نهائيا ، أما ما تضمنته المادة ٩٤٨ من القانون المدني الجديد من سقوط الشفعة بالنزول عنها قبل البيع ،



م ٩٤٨

فالمقصود منه جواز محاجة الشفيع بما يكون قد صدر منه قبل البيع من التزام بعدم استعمال حق الشفعة ، وبهذا النص حسم القانون المدني الجديد الخلاف الذى كان قائما قبل صدوره بشأن جواز محاجة الشفيع بمثل هذا الالتزام .

(الطعن رقم ٣٣٠ لسنة ٢٥ ق - جلسة ١٩٦٠/٣/١٠ س ١١ ص ٢١٣)

الدعوى بطلب سقوط حكم الشفعة هي بمثابة طلب فسخ سند التمليك . تقدير قيمتها بالثمن المقدر بالسند - وهو حكم الشفعة.

- لما كان الحكم بثبوت الشفعة يعتبر سندا للملكية الشفيع للعين المشفوع فيها مقابل قيامه بدفع الثمن ، وكانت الدعوى بطلب سقوط حكم الشفعة هي فى حقيقتها بمثابة طلب فسخ سند التمليك ، فان قيمتها تقدر بالثمن المقدر بالسند - وهو حكم الشفعة - عملا بالمادة ٣٧ من قانون المرافعات .

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦١/٣/٣٠ س ١٢ ص ٢٧٦)

وجوب اختصاص البائع والمشتري فى دعوى الشفعة اجراء أوجبه القانون على خلاف الأصل . عدم جواز التوسع فى مفهومه.

وجوب اختصاص البائع والمشتري فى دعوى الشفعة اجراء أوجبه القانون على خلاف الأصل الذى يقضى بأن المدعى حر فى توجيه دعواه الى من يشاء فلا يجوز التوسع فى مفهوم هذا الاستثناء . ولما كان ذلك وكانت دعوى الشفعة تنتهى بصدور الحكم فيها فانه لا يشترط لقبول الدعوى التى ترفع بطلب سقوط حكم الشفعة اختصاص البائع فيها .

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٢٦ ق - جلسة ١٩٦١/٣/٣٠ س ١٢ ص ٢٧٦)



م ٩٤٨

الدعوى بطلب سقوط حكم الشفعة . اعتبارها بمثابة طلب فسخ سند التمليك . للمحكوم له بالشفعة توقي الفسخ بدفع الثمن الى وقت صدور الحكم النهائي فى الدعوى .

الحكم النهائي القاضى بالشفعة يعتبر سنداً للملكية المحكوم له للعين المشفوع فيها مقابل قيامه بدفع الثمن المبين فى الحكم فاذا كان هذا الحكم لم يحدد ميعاداً لدفع هذا الثمن ورفعت على المحكوم له بالشفعة دعوى بطلب سقوط حكم الشفعة لتخلقه عن دفع الثمن فان هذه الدعوى هى فى حقيقتها بمثابة طلب فسخ سند التمليك وللمحكوم له بالشفعة ان يتوقى الفسخ بدفع الثمن المحدد فى حكم الشفعة الى وقت صدور الحكم النهائي فى هذه الدعوى .

(الطعن رقم ٣٧ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٤/١٢/٣ ص ١٥ ص ١١٣٤)

القضاء بسقوط الحق فى الشفعة هو قضاء فى الموضوع وارد على أصل الحق المطالب به تستنفذ به محكمة الدرجة الأولى ولايتها . الاستئناف المرفوع عنه يطرح الدعوى برمتها . عدم جواز إعادة الدعوى الى محكمة أول درجة فى حالة الغائه .

القضاء بسقوط الحق فى الشفعة لسبب من الأسباب الواردة فى القانون المدنى فى باب الشفعة هو قضاء فى الموضوع وارد على أصل الحق المطالب به وتستنفذ محكمة الدرجة الأولى بهذا القضاء ولايتها فى الفصل فى موضوع الدعوى ويطرح الاستئناف المرفوع عن هذا الحكم الدعوى بما احتوته من طلبات ودفعات وأوجه دفاع على محكمة الاستئناف فلا يجوز لها فى حالة الغاء هذا القضاء ان تعيد الدعوى الى محكمة الدرجة الأولى لنظر موضوعها من جديد . ولا يغير من الأمر ان يكون سند الحكم بسقوط الحق فى الشفعة هو بطلان اعلان أحد الخصوم ذلك لأن هذا البطلان ليس هو الغاية من الدفع به وانما هو مجرد وسيلة للوصول الى القضاء بسقوط حق المدعى فى الشفعة على اعتبار ان الميعاد المحدد لطلبها قضاء قد انقضى دون ان ترفع على البائع والمشتري وفقاً لما يتطلبه القانون

م ٩٤٨

ومن ثم فلا يصح النظر الى هذا البطلان مستقلا عن الغاية من التمسك به والأثر المترتب عليه.

(الطعن رقم ٢٤٤ لسنة ٣١ ق - جلسة ١٩٦٥/١٢/٣٠ س ١٦ ص ١٣٨٤)

الدفع بسقوط الحق في الشفعة - دفع موضوعي وارد على ذات الحق المطالب به . الحكم الصادر بقبوله أو رفضه حكم صادر في الموضوع مما يطعن فيه على استقلال في الميعاد القانوني .

الدفع بسقوط الحق في الشفعة لسبب من الأسباب الواردة في باب الشفعة هو دفع موضوعي وارد على ذات الحق المطالب به، ومن ثم فإن الحكم الصادر بقبوله أو برفضه يكون حكما صادرا في الموضوع مما يطعن فيه على استقلال في الميعاد القانوني والا صار نهائيا وحاز قوة الأمر المقضي .

(الطعن رقم ٦٥ لسنة ٣٦ ق - جلسة ١٩٧٠/٤/٢٣ س ٢١ ص ٦٨٣)

استخلاص المحكمة في حدود سلطتها الموضوعية وبأسباب سائغة ان ما قرره المطعون عليه - قبل إتمام بيع العقار المشفوع فيه - لا يتضمن تنازلا عن استعمال حقه في الشفعة استطراده الى القول بأن التنازل الضمني لا يثبت إلا بعد إتمام البيع . تزيد . غير مؤثر.

إذا كانت المحكمة قد استخلصت من أقوال الشهود وفي حدود سلطتها الموضوعية وبأسباب سائغة ان ما قرره المطعون عليه الأول - من رفض الصفقة لضيق ذات يده وقت إبرام عقد بيع العقار المشفوع فيه - لا يتضمن تنازلا عن استعمال حقه في الشفعة ، فإن ما استورد اليه الحكم تزييدا من أن « التنازل الضمني لا يثبت إلا بعد إتمام البيع » لا يؤثر على قضائه هذا الخصوص .

(الطعن رقم ٤١٤ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٤/٣/١٤ س ٢٥ ص ٥٠٢)

م ٩٤٨

الدفع بنزول الشفيع عن حقه في الشفعة . وجوب ان يبدى في صيغة صريحة جازمة . مجرد عرض العقار المشفوع فيه على الشفيع قبل بيعه وعدم قبوله شراءه . لا يعد بنزولا عن حقه في الأخذ بالشفعة .

الدفع بنزول الشفيع عن حقه في الأخذ بالشفعة يجب ان يبدى في صيغة صريحة جازمة تفرع سمع المحكمة فتدل على إصرار من أبداه على التمسك به دون غيره من الدفوع التي قد تختلط معه لأن العبرة بحقيقة الدفع ومرماه لا بالتسمية التي تطلق عليه ، وإذ كان الثابت ان الطاعنين لم يبدوا هذا الدفع أمام المحكمة أول درجة وكان قولهم أن الصفة عرضت على الشفيع قبل البيع فرفضها لا يفيد بذاته إبداءه لأن مجرد عرض العقار المشفوع فيه على الشفيع وعدم قبوله شراءه لا يعد تنازلا عن حقه في أخذه بالشفعة إذا بيع ، وكان الطاعنون لم يبدوا الدفع بالنزول في استئنافهم فلا جناح على المحكمة إن هي لم ترد عليه بوصفه دفعا أو دفاعا لم يبد أمامها أو يعرض عليها .

(الطعن رقم ٥٣١ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/١١/٢٦ ص ٢٦ ص ١٤٨٢)

اقامة الشركاء المشتاعين بناء بقصد تمليك طوابقه وشققه لتغيير بطريق البيع . اعتبارهم متنازلين عن حقهم في الأخذ بالشفعة عند بيع أحدهم لإحدى الشقق .

أجازت المادة ١/٩٤٨ من القانون المدني النزول عن الحق في الأخذ بالشفعة قبل البيع ، وعلى ذلك فإذا أقام الشركاء المشتاعون بناء بقصد تمليك طوابقه وشققه للتغيير بطريق البيع عد هذا نزولا منهم عن حقهم في أخذ الطوابق أو الشقق بالشفعة عند بيع أحدهم لنصيبه فيها ، وهذا هو المفهوم الصحيح لإرادة الشركاء المشتاعين في نظام تمليك الطوابق والشقق.

(الطعن رقم ٥٣١ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٨/٦/٧ ص ٢٩ ص ١٤٢٤)



م ٩٤٨

بيع العقار . صدوره من أحد الشركاء المشتاعين عن نفسه وبصفته نائبا نيابة ضمنية عن باقى الشركاء وهم زوجته وأولاده . أثره . عدم جواز طلب الزوجة أخذ العقار المبيع بالشفعة لاعتبارها طرفا بائعا .

إذ كان الثابت من مدونات الحكم ان الطاعنة قد أوردت دفاعا مؤداه ان البائع لها وهو زوج المطعون ضدها الأولى طالبة الشفعة وقيم معها قد باع عن نفسه وبماله من وكالة ضمنية عن زوجته المذكورة وأولادها منه الشقة موضوع النزاع وإن جميع شقق العمارة قد بيعت لآخرين وكان هذا يعنى ان المطعون ضده الثانى حينما كان يتعاقد على بيع شقق العمارة جميعها - أخذا بنص البند الثانى من عقد البيع الصادر للطاعنة - كان ينفذ ما انصرفت اليه إرادة الشركاء المشتاعين والرغبة فى بيع جميع شقق العمارة، وأنه كان فى تعاقدته يمثل نفسه وينوب عن باقى الشركاء وهم زوجته وأولاده منها نيابة ضمنية مظهورة بمظهر المكلف ببيع نصيب باقى الشركاء المشتاعين ودلت كافة الظواهر على قيام هذه النيابة المستنده الى وكالة الزوج المفترضة عن زوجته وأولاده ولم يقم أى دليل على انتفاؤها ، فإن قيام هذه الوكالة الضمنية يجعل من طالبة الشفعة طرفا بائعا فى عقد البيع يمتنع عليها أن تنقض ما تم منسوباً إليها بطلبها الشفعة لنفسها ويسقط حقها فى الشفعة وقد وافقت على بيع زوجها لنصيبها فى العين .

(الطعن رقم ٥٣١ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٨/٦/٧ من ٢٩ ص ١٤٢٤)

النزول الضمنى عن الحق فى طلب الأخذ بالشفعة . شرطه . صدور تصرف من الشفيع ينطوى على اعتبار المشتري مالكا نهائيا للمبيع . مجرد قبول الشفيعه للعلاقة الإيجارية بين زوجها والمشفوع منه . لا يفيد ذلك .

النزول الضمنى عن الحق فى طلب الأخذ بالشفعة يستلزم صدور عمل أو تصرف من الشفيع يفيد حتما رغبته عن استعمال هذه الرخصة



م ٩٤٨

بأن ينطوى على إعتبار المشتري مالكا نهائيا للمبيع.. لما كان ذلك ، وكان مجرد قبول المطعون ضدها الأولى - بفرض ثبوته - لتعامل زوجها بوصفه مستأجرا مع الطاعن بوصفه مؤجرا محولا اليه عقد الايجار ، سواء بالنسبة لاستمرار العلاقة الايجارية أو بالنسبة لعرض إنهاؤها مقابل مبلغ نقدي ، لا يفيد حتما أنها اعتبرت الطاعن مالكا نهائيا لهذه الأتيان المؤجرة ونزلت بذلك عن حقها في طلب الشفعة .

(الطعن رقم ٧٦٣ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/٢٩ س ٣١ ص ١٦٠٥)

عدم انذار الشفيع رسديا بحصول البيع وبيان أطرافه - أثره - الدفع بسقوط حقه في الشفعة لعدم اختصاصه أحد البائعين في الدعوى في الميعاد القانوني - لا محل له - لا يغير من ذلك علم الشفيع بالبائعين بغير وسيلة الانذار الرسمي .

وضع القانون المدني نظاما معينا لاجراءات الأخذ بالشفعة نص عليه في المواد من ٩٤٠ الى ٩٤٣ ، وجعل اجراءات هذا التنظيم مرتبطة بعضها ببعض ارتباطا وثيقا زمنا وماسه بذات الحق وأوجب اتباعها والا سقط الحق في الشفعة ، وهذه الاجراءات جميعا تبدأ من جانب الشفيع من تاريخ اعلان رغبته في الأخذ بالشفعة وقد أوجب المشرع في المادة ٩٤٠ من القانون المدني على المشتري أو البائع انذار الشفيع بحصول البيع ، وحدد في المادة ٩٤١ من ذات القانون البيانات التي يجب ان يشتمل عليها وهي بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا وبيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه وذلك بهدف علم الشفيع الشامل بأركان البيع الجوهرية لكي يقدر مصلحته في طلب الشفعة ويتمكن من توجيه طلبه الى من يجب توجيهها اليه ، ومن ثم فان القانون يكون قد حدد طريقة خاصة لهذا العلم وهو ذلك الانذار الرسمي المتضمن لتلك البيانات ولا مجال للاعتداد بعلم الشفيع بغير هذه الوسيلة التي حددها القانون . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أنه لا المشتري ولا البائع قام بانذار الشفيعة بحصول البيع طبقا لما أوضحته المادة ٩٤١ سالفه الذكر فان ميعاد اعلان الشفيعة لرغبتها في أخذ العقار

م ٩٤٨ .

يكون منفتحا أمامها الى مابعد تسجيل البيع بأربعة أشهر طبقا لنص المادة ٩٤٨/ب من القانون المدني ، ولا تسأل الشفاعة عن التأخير في اعلان أحد البائعين بصحيفة الدعوى بسبب عدم توجيه اذار لها بأسماء البائعين ويكون الحكم المطعون فيه اذ رفض الأخذ بالدفع بسقوط حق الشفاعة في الأخذ بالشفعة على هذا الأساس قد التزم صحيح القانون ويكون الطعن بذلك على غير أساس .

(الطعن رقم ١٠٦٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢١ ص ٣١ ص ٥٨٣)

الأثر المترتب على التسجيل . الأصل فيه ان يكون من تاريخ حصوله . عدم إنسحابه الى الماضي إستثناء المادتين - ١٥ ، ١٧ ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن إنسحاب أثر التأشير بالحكم الصادر في دعاوى صحة التعاقد الى تاريخ تسجيل صحفها . عدم جواز التوسع فيه أو القياس عليه .

الأصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذي من شأنه إنشاء حق الملكية أو أى حق عيني آخر على عقار أو نقله ، وأن هذا الأثر لا ينسحب الى الماضي . ولا يحتج على ذلك بأن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى أجاز بالمادتين ١٥ و ١٧ منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها إنسحاب أثر هذا التأشير الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الإستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى وهو إستثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه .

(الطعن رقم ٩٣٦ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨١/١٢/٢٠ ص ٣٢ ص ٢٣٤١)

النزول عن الحق فى الأخذ بالشفعة . جوازه قبل البيع أو بعده وحتى صدور الحكم فيها . إشتراط ان يكون النزول أثناء نظر الدعوى مسبقا بابداء ترك الخصوم . خطأ . علة ذلك .

م ٩٤٨

النص فى المادة ٩٤٨ من القانون المدنى بأن : يسقط الحق فى الأخذ بالشفعة فى الأحوال الآتية :

إذا نزل الشفيع عن حقه فى الأخذ بالشفعة ولو قبل البيع الذى هو سبب الشفعة قد يكون تاليا له سواء أكان هذا النزول قبل رفع الدعوى بالشفعة أو من بعد رفعها وحتى صدور الحكم منها ، ولا يشترط فى النزول الذى يصدر أثناء سير الدعوى على ما يحتج به الطاعنان أن يكون مسبوقا بابداء ترك الخصومة وفقا للطريق الذى رسمه قانون المرافعات . ذلك أنه متى كان النص على النزول ورد عاما مطلقا فلا محل لتقييده بشكل معين أثناء سير الدعوى وفى القول يتطلب هذا الشرط استحداث الحكم مغاير لم يأت به النص وتخصيص لعمومه بغير مخصص . هذا الى أن ترك الخصومة يقتصر التنازل فيه عن إجراء الخصومة دون أن يؤثر فى الحق ذاته الذى يظل قائما فى حين أن النزول عن الحق المتداعى بشأنه يؤدى الى زوال ذات الحق وإسقاطه ، ومن ثم فلا حاجة لاشتراط سلوك طريق ترك الخصومة عند التحقيق من النزول عن الحق .

(الطعن رقم ١٤٧٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١١/١١/١٩٨٢ ص ٣٣ ص ٨٩٧)

النزول عن الحق فى الأخذ بالشفعة . جواز إن يكون صريحا أو ضمنا . استخلاص للنزول الضمنى من سلطة محكمة الموضوع متى كان سائغا مستمدا مما له أصله بالأوراق .

النزول عن الحق فى الأخذ بالشفعة قد يصدر صريحا فإنه قد يكون ضمنيا بإتيان الشفيع بعد البيع عملا أو اتخاذه موقفا يكشف بوضوح فى دلالة عن هذا النزول ، واستخلاص ذلك من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغا مستمدا له أصل ثابت بأوراق الدعوى .

(الطعن رقم ١٤٧٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١١/١١/١٩٨٢ ص ٣٣ ص ٨٩٧)



م ٩٤٨

النزول الضمنى . ماهيته . مساومة الشفيع للمشتري . بيع العقار له أو مقاسمته فيه أو إشراكه فى جزء منه . مفاده . رضائه بالمشتري مالكا وإسقاط حقه فى أخذه الشفعة .

النزول الضمنى عن الحق فى الأخذ بالشفعة ، ذلك هو كل ما يدل على رضا الشفيع بالبيع وحكمه للمشتري وهو ثبوت الملك له من شأنه ان يفيد النزول عن الحق فى الأخذ بالشفعة ، فاذا ماوم الشفيع المشتري على العقار المشفوع فيه بأن طلب بيعه له بثمن شرائه أو بما يزيد عنه ، فان ذلك يعنى طلب تمليك بعقد جديد من هذا المشتري ، وفى ذلك دلالة الرضا به مالكا بمقتضى البيع الصادر اليه ، كذلك فان طلب الشفيع من المشتري مقاسمته العقار المشفوع فيه أو إشراكه فى جزء منه يفصح فى دلالاته عن الأعراض عن استعمال الحق فى الأخذ بالشفعة ورضائه بالمشتري مالكا ، وهذه أمور اعتبرت لهذا السبب من مسقطات الشفعة فى فقه الشريعة الاسلامية التى هى مصدر نظام الشفعة فى القانون المدنى .

(الطعن رقم ١٤٧٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١١/١١/١٩٨٢ س ٣٣ ص ٨٩٧)

النزول الضمنى عن الحق فى طلب الأخذ بالشفعة . شرطه . استخلاص هذا النزول من مسائل الواقع التى تستخلصها محكمة الموضوع .

النزول الضمنى عن الحق فى طلب الأخذ بالشفعة يستلزم - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - صدور عمل أو تصرف من الشفيع يفيد حتما رغبته فى عدم استعمال ذلك الحق واعتبار المشتري مالكا نهائيا للمبيع ، واستخلاص هذا النزول الضمنى هو من مسائل الواقع التى تستخلصها محكمة الموضوع وحسبها ان تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن رقم ١٠٠٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٩/٥/١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٢٣٥)



م ٩٤٨

النزول عن الشفعة قبل البيع . ماهيته . تعهد من الشفيع بالامتناع عن استعمال حق الشفعة عند حصول البيع . مؤداه . وجوب ان يكون صريحا . النزول الضمني عن الشفعة لا يكون الا بعد البيع .

النص في المادة ٤٨ من القانون المدني على انه : يسقط الحق في الأخذ بالشفعة في الأحوال الآتية : .... اذا نزل الشفيع عن حقه في الأخذ بالشفعة ولو قبيل البيع .... و يدل على أن ما يعبر عنه بالنزول عن الشفعة قبل البيع ان هو الا تعهد من الشفيع بالامتناع عن استعمال حق الشفعة عند حصول البيع مما يفيد ان هذا النزول يجب ان يكون صريحا ، أما النزول الضمني عن الشفعة فيفترض فيه حصول البيع ثم صدور عمل أو تصرف من الشفيع بعد ذلك يفيد الرغبة في استعمال حق الشفعة.

(الطعن رقم ١٢٤٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٥/٦ ص ٣٧ ص ٥١٤)

تراخي الشفيع في اعلان رغبته في الشفعة لا يعد بذاته نزولا ضمنا عن حقه فيها ، ما لم يقتصر بعمل أو تصرف أو موقف لا يدع مع تراخيه هذا مجالا للشك في دلالة على التنازل .

لئن كان تراخي الشفيع في إتخاذ إجراءات الشفعة لا يفيد بذاته نزولا عن حقه فيها ، إلا أنه إذا لابتست هذا التراخي ظروف يستفاد منها بجلاء رغبة الشفيع عن استعمال حق الشفعة - بإتيانه عملا أو تصرفا أو إتخاذه موقفا لا يدع مع تراخيه هذا - مجالا للشك في دلالة على تلك الرغبة فإنه يكون قد نزل بذلك ضمنا عن حقه في الشفعة وسقط بهذا النزول الضمني حقه فيها عملا بنص المادة ٩٤٨ من القانون المدني .

(الطعن رقم ٩٥٧ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٩ ص ٣٨ ص ١١٩٤)

النزول عن الحق في الشفعة جواز ان يكون صريحا أو ضمنيا . شرطه . إتيان الشفيع عملا أو تصرفا أو إتخاذه موقفا

م ٩٤٨

يكشف بوضوح فى دلالة عن هذا النزول . تمسك المشتري فى دفاعه بهذا التنازل وطلبه إثباته بشهادة الشهود دون ان يكون فى أوراق الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدة المحكمة فى شأنه . مؤداه . التزام المحكمة بتحقيق هذا الدفاع . التفاتها عنه . قصور وإخلال بحق الدفاع .

مفاد نص المادة ٩٤٨ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان النزول عن الحق فى طلب الأخذ بالشفعة كما يكون صريحا يكون ضمنيا - وذلك بإتيان الشفيع عملا أو تصرفا أو اتخاذ موقف يفيد حتما رغبته عن استعمال هذه الرخصة أو يكشف بوضوح فى دلالة عن هذا النزول - فإذا تمسك المشتري بمثل هذا النزول وطلب تمكينه من اثباته بشهادة الشهود ، وخلت أوراق الدعوى مما يحول دون ذلك أو يكفى لتكوين عقيدة المحكمة فى شأنه بما يغنى عن إجراء التحقيق وجب على المحكمة ان تجيب هذا الطلب ، فإذا لم تعرض له كان حكمها مشوبا بالقصور والإخلال بحق الدفاع .

(الطعن رقم ١٣٩٠ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٥ / ١١ / ١٩٨٨ س ٣٩ ص ١١٦٢)

النزول عن الحق فى الشفعة جواز ان يكون صريحا أو ضمنيا . شرطه . إتيان الشفيع عملا أو تصرفا أو إتخاذ موقف يكشف بوضوح فى دلالة عن هذا النزول . م ٩٤٨ مدنى . إختلافه عن سقوط الحق فى الشفعة لعدم إعلان الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة الى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار الرسمى الموجه له من البائع أو المشتري . تمسك الطاعنة فى دفاعها بهذا التنازل الضمنى . القضاء برفض هذا الدفاع تأسيسا على أن علم الشفيع بالبيع بأى طريق آخر خلافا للإنذار الموجه اليه من البائع أو المشتري . لا يسقط حقه فى الشفعة . فهم خاطئ لدفاع الطاعنة حجبه عن تمحيصه والرد عليه .

م ٩٤٨

لما كان النص في المادة ٩٤٨ من القانون المدني على ان يسقط الحق في الأخذ بالشفعة ..... إذا نزل الشفيع عن حقه في الأخذ بالشفعة ولو قبل البيع ، بما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان النزول عن الحق في طلب الأخذ بالشفعة كما يكون صريحا قد يكون ضمنيا - وذلك بإتيان الشفيع عملا أو تصرفا أو اتخاذه موقفا يفيد حتما رغبته عن استعمال هذه الرخصة أو يكشف بوضوح في دلالة عن هذا النزول ، وهو بذلك يختلف عن سقوط الحق في الأخذ بالشفعة لعدم إعلان الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة الى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجهه اليه البائع أو المشتري ، وكانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الاستئناف بنزول المطعون ضدها الأولى ضمنا عن هذا الحق واستدلت على ذلك بما أورده بوجه النعي ، وكان الحكم المطعون فيه قد رفض هذا الدفاع بقوله ..... أن ميعاد الخمسة عشر يوما المسقط لحق الشفيع في إعلان رغبته في الشفعة يبدأ سريانه من تاريخ إنذاره رسميا من البائع أو المشتري بوقوع البيع ، وأن علمه بذلك بأى طريق آخر لا يغنى عن الإنذار عملا بالمادتين ٩٤٠ ، ٩٤١ من القانون المدني ، ومن ثم فإن النعي على الحكم بعلم المستأنف عليها الأولى بالبيع بالمحضر الإداري في ١٩٨١/٢/٢٨ يكون على غير أساس من القانون ، فإنه يكون قد فهم دفاع الطاعنة على غير مرماه وقد حجب هذا الفهم الخاطئ ، عن تحييص دفاعها والرد عليه بما يعيبه ويوجب نقضه .

(الطعن رقم ٣٩١ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٨٩/١٢/١٢ س ٤٠ ص ٢٩٨)

الإنذار الموجه للشفيع ببياناته . م ٩٤١ مدني . الغرض منه تعريف الشفيع بأركان البيع الجوهرية . علم الشفيع بحصول البيع شرطه . تخلف هذا الشرط . أثره . إنفتاح ميعاد إعلان الشفيع برغبته في أخذ العقار المبيع إلى ما بعد تسجيل البيع بأربعة أشهر . م ٩٤٨ / ب مدني .

(الطعن رقم ١٧٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩١/٢/١٤ س ٤٢ ص ٤٤٦)



م ٩٤٨

النزول الضمنى عن الشفعة . شرطه . صدور عمل أو تصرف من الشفيع يفيد حتما رغبته فى عدم استعمال هذا الحق واعتبار المشتري مالكا نهائيا للمبيع أو اتخاذه موقفا يكشف عنه بوضوح . استخلاصه من سلطة محكمة الموضوع متى كان سائغا ومستعدا لما له أصل ثابت بالأوراق .

(الطعن رقم ٢٣٨ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٨٧/٥/٢١ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٤٠٣ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٨٨/١٠/٢٧ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٢٠٠٣ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٨٩/٤/٦ لم ينشر بعد)

(الطعن ٥٤٢ لسنة ٤٧ق - جلسة ١٩٨١/١/١٨ س ٣٢ ص ١٣٢)

(الطعن ١٤٧٨ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٨٢/١١/١١ س ٣٣ ص ٨٩٧)

(الطعن رقم ٥٤ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٢/١٢/١٥ لم ينشر بعد)

النزول الضمنى عن الحق فى طلب الأخذ بالشفعة . شرطه صدور تصرف من الشفيع ينطوى على اعتبار المشتري مالكا نهائيا للمبيع . سلطة محكمة الموضوع فى استخلاص النزول الضمنى حسبها ان تقيم قضاءها على اسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن ٢٣٦٨ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٣/٦/٢٤ لم ينشر بعد)

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب تنعى الطاعنة بها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق . وفى بيان ذلك نقول أن الحكم اعتبر انها علمت بالبيع المشفوع فيه وقت انعقاده مجرد أنها شقيقة البائعة وتقيم معها فى ذات العقار الكائنة به العين محل الشفعة وأن كلاتهما قد وكلتا والدهما فى ادارة هذا العقار والتصرف فى حصه كل منهما فيه وهو الذى أبرم عقد البيع المشفوع فيه بصفته وكيلأ عن ابنته ، وأن المشترية قامت بإجراء التحسينات فى العين المبيعة فى مواجهتها ومواجهة باقى الشركاء . مع ان الشفيع لايعتبر عالماً



بالباع المشفوع فيه إلا بالإنذار الرسمي المرسل إليه من البائع أو المشتري بحصول البيع ولا يعتبر متنازلاً عن حقه في الشفعة إلا إذا صدر منه ما يفيد أنه اعتبر المشتري مالكا للمبيع وهو مالم يصدر منها . هذا إلى أن الحكم اعتبر أنها تنازلت ضمناً عن طلب الشفعة بمقولة أنها سبق وأن أقامت الدعوى رقم ..... لسنة ..... مدنى محكمة شمال القاهرة الابتدائية على المشتري بطلب الحكم بأحققتها فى أخذ ذات العين المبيعة بالشفعة ثم تركت الخصومة فيها فى حين أنها لم ترفع تلك الدعوى وإنما رفعتها شقيقة أخرى لها وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى شديد ، ذلك بأن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه لما كان القانون المدنى قد وضع نظاماً معيناً لإجراءات الأخذ بالشفعة نص عليه فى المواد من ٩٤٠ إلى ٩٤٣ وجعل اجراءات هذا النظام مرتبطة بعضها ببعض ارتباطاً وثيقاً وماسة بذات الحق وأوجب اتباعها وإلا سقط الحق فى الشفعة . وكانت هذه الإجراءات جميعاً تبدأ من جانب الشفيع من تاريخ إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة وأن المشرع أوجب فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى على المشتري أو البائع انذار الشفيع بحصول البيع وحددت فى المادة ٩٤١ من ذات القانون البيانات التى يجب أن يشتمل عليها وهى بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بياناً كافياً وبيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع وإسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه وذلك بهدف علم الشفيع الشامل بأركان البيع الجوهرية لكى يقدر مصلحته فى طلب الشفعة ويتمكن من توجيه طلبه إلى من يجب توجيهه إليه . فإن القانون يكون قد حدد طريقه خاصة لهذا العلم وهو ذلك الإنذار الرسمي المتضمن لتلك البيانات وأنه لا مجال للاعتداد بعلم الشفيع بها بغير تلك الوسيلة التى حددها القانون . فإذا لم يتم إنذار الشفيع بالطريق الذى رسمه القانون فإن ميعاد إعلان رغبته فى أخذ العقار المبيع بالشفعة يكون مفتوحاً أمامه إلى ما بعد تسجيل البيع بأربعة أشهر طبقاً لنص الفقرة (ب) من المادة ٩٤٨ من القانون المدنى . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واعتد بعلم الطاعنة بحصول البيع المشفوع فيه وقت انعقاده مجرد أنها شقيقة البائعة وتقيم معها فى

ذات العقار الكائنة فيه العين محل الشفعة وأن كلتا هما قد وكلتا والدهما في إدارة هذا العقار وفي التصرف في حصه كل منهما فيه وأن الأخير قد أبرم عقد البيع المشفوع فيه بصفته وكيلًا عن ابنته وأن المشتري قامت بإجراء التحسينات في العين المبعة في مواجهتها ومواجهة باقى الشركاء، كما أعتبر ان الطاعنة قد تنازلت ضمناً عن الحق في الشفعة لما أورده في مدوناته من أنها سبق وأن رفعت الدعوى رقم ... لسنة ..... مدنى محكمة شمال القاهرة الابتدائية على المشتري بطلب الحكم بأحقيتها في أخذ ذات العين المبعة بالشفعة ثم تركت الخصومة فيها مع أن الثابت من الأوراق أن تلك الدعوى لم تكن مرفوعة من الطاعنة وإنما كانت مرفوعة من احدى شقيقاتها، فإنه يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون قد خالف الثابت بالأوراق مما يوجب نقضه والإحالة .

(الطعن ٤٤٠٨ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٣/٤/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

#### أحكام نقض متنوعة بشأن الشفعة :

إن القانون المصرى قد خلا من النص على حكم خيار العيب وخيار الشرط وخيار التعيين وخيار الاسترداد الوراثى وخيار المدين دفع ثمن الدين المبيع لمشتريه . وكذلك قد خلا قانون الشفعة من النص على حكم خيار الشفع هل ينتقل للورثة أو لا ينتقل . والصحيح فى هذه الخيارات أنها جميعاً تنتقل قانوناً الى ورثة من له الخيار ، لأنها حقوق مالية يجرى فيها التوارث مجراه فى المال ولا يغض من ذلك أن الشريعة الإسلامية - فى مذهب أبى حنيفة - لا تجيز إنتقال خيار الشفعة الى وارث الشفع .

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٨ق - جلسة ١٩٣٩/٦/٨) (١)

إذا كان ما حصلته المحكمة هو أن الشفع اثماً رفض أخذ العين المشفوع فيها بالثمن الذى طلبه المشفوع منه لإستكثاره هذا الثمن على الثمن الحقيقى ، واستخلصت من ذلك أن الشفع لا يعتبر متنازلاً عن طلب

(١) راجع فى هذا الموسوعة الذهبية المرجع السابق ج ٧ ص ١٢٧ وما بعدها.

م ٩٤٨

الشفعة ، وكان ما أورده المحكمة ثابتاً في التحقيق ومن شأنه أن يؤدي الى ما استخلصته منه فلا محل للنعي عليها أنها خالفت التحقيق.

(الطعن رقم ٣٠ لسنة ١٥ق - جلسة ١٩٤٥/١٢/٢٠)

لا يعتبر الشفيع متنازلاً عن حقه في الشفعة إلا إذا صدر منه ما يفيد انه اعتبر المشتري مالكا نهائياً للمبيع . ولا يكفي في ذلك أن يكون الشفيع وهو مستأجر للأرض المشفوع فيها قد إتفق مع البائع على فسخ إجارتها وتعهد له بتسليمها الى المشتري ولم يبادر الى طلبها بالشفعة قبل أن يتكبد المشتري مصاريف التسجيل وغيرها فإن القانون قد جعل للشفيع مدة خمسة عشرة يوماً لإبداء رغبته، فمتى أبداه في هذا الميعاد فلا يصح أن تؤاخذ بعدم إبدائها بعد العلم بالمبيع مباشرة أو بعده أيام قلائل.

(الطعن رقم ٦٦ لسنة ١٤ق - جلسة ١٩٤٥/٢/١٥)

إذا كان الشفيع مستأجراً للأرض التي يشفع فيها من قبل بيعها الى المشفوع منه ، ثم حدث بعد بيعها له أن أوقع الصراف الحجز الإداري على زراعة الشفيع في هذه الأرض وفاء للأموال الأميرية المستحقة عليها ، وذكر في محضره اسم المشفوع منه باعتباره مالكا ثم قبل اليوم المحدد لبيع الزراعة المحجوزة باع الشفيع هذه الزراعة ودفع ثمنها من أصل الأموال المحجوز بها، ثم لما أقام ملاك الأرض المتوجرة ، ومن بينهم المشفوع منه ، حالا محل المالك الذي باعه الأرض ، الدعوى على الشفيع مطالبين بأجرتها طلب هذا أن يخصم منها ما دفعه من الأموال ، واستخلصت المحكمة من ذلك أن الشفيع قد أقر المشفوع منه على ملكيته وتنازل له ضمناً عن حقه في الشفعة ، فهذا الإستخلاص يكون حاصلاً مما لا يفيد ، إذ الأموال الأميرية تستحق على الأرض بصرف النظر عن شخص مالكاها ، ودفعها كان مخولاً للمستأجر (الشفيع) في عقد الإيجار وهو لم يدسها إلا بعد توقيع الحجز على الزراعة، وبهذا يكون الحكم معيب التسبب متعيناً نقضه.

(الطعن رقم ١٢٦ لسنة ١٥ق - جلسة ١٩٤٦/١٢/٥)



ان الشريعة الإسلامية لا تعتبر من القانون الواجب على المحاكم النظامية تطبيقه الا في خاصة العلاقات المدنية التي نشأت قبل انشاء المحاكم الأهلية وفيما احاله القانون عليها كالإيراث والحكر وفي مسائل الأحوال الشخصية التي تعرض لها ولا توجد فيها ما يستدعى التقرير بوقف الدعوى حتى تفصل في هذه المسائل المحاكم الشرعية المختصة بصفة أصلية ، أما ما أخذه الشارع من أحكام الشريعة وطبعه بطابعه وأدمجه في القوانين كاحكام المريض مرض الموت وأحكام الشفعة وحقوق الزوجات في القانون التجارى ، فإنه يكون قانونا بذاته تطبيقه المحاكم النظامية وتفسيره غير متقيدة فيه بآراء أئمة الفقه الإسلامى وعلى ذلك فكون الشريعة الإسلامية هى مصدر تشريع الشفعة لا يوجب التقييد بآراء أئمتها عند البحث فى هل ينتقل حق الشفعة بالإرث أم لا ينتقل .

(الطعن رقم ١٦ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١/٣١)

ان كون الشئ مالا فينتقل من الشخص الى ورثته أو ليس مالا فلا ينتقل هو بحث فى مسألة عينية من صميم المعاملات . وإذا كانت المادة ٥٤ من القانون المدنى قد أحالت فى تعرف أحكام الموارث على قانون الأحوال الشخصية للمتوفى فإن المراد بهذه الإحالة هو أن تطبق أحكام القانون المحال عليه فى مسائل الإرث ككون الإنسان وارثا أو غير وارث ، وكونه يستقل بالإرث أو يشاركه غيره الى غير ذلك مما يقوم عليه حق الإرث ذاته . أما الأشياء التى هى موضوع هذا الحق فالحكم فى ثبوت ماليتها أو نفيها لا يكون الا تبعا لأحكام القانون الوضعى الذى هو وحده المرجع فى كل ما يدخل فى دائرة المعاملات والأموال .

والمال فى عرف القانون هو كل شئ متقوم نافع للإنسان يصح أن يستأثر به وحده دون غيره . وكما يكون المال شيئا ماديا كالأعيان التى تقع تحت الحواس يكون شيئا معنويا كالحقوق التى لا تدرك الا بالتصور . والإستشفاع حق من هذه الحقوق توافرت فيه عناصر المالية ، وهى النفع والتقوم وقابلية الإستثمار ، فوجب إعتباره مالا يورث ، لاحقا متصلا بشخص الشفيع .

(الطعن رقم ١٦ لسنة ١٥ ق - جلسة ١٩٤٦/١/٣١)



خضوع الشفعة في العقار المبيع بشرط اختيار الغير لأحكام هذا النوع من البيوع تكملها وتحدد منها أحكام الشفعة . تسجيل انذار الشفعة قبل الإنذار المعلن للشفيع متضمنا الإتفاق المعقود بين المشتري الأول ومن أدخلهم معه في الشراء اعمالا لحقه في إختيار الغير . عدم الإحتجاج على الشفيع بما ترتب على هذا الإختيار من حقوق.

الشفعة في العقار المبيع بشرط إختيار الغير تخضع لأحكام هذا النوع من البيوع تكملها وتحدد منها أحكام الشفعة . وحاصل ما إتفق عليه الرأى في أحكام البيع على شرط اختيار الغير أن عقد البيع يظل قائما نافذا في حق المشتري الظاهر الى أن يعمل حقه في إختيار الغير . وإذا كان اعمال هذا الإختيار يسند شراء من يختاره الى عقد البيع الأول ومن تاريخ انعقاده فيرتب له قبل البائع نفس الحقوق المقررة في عقد البيع المذكور فإنه يكسبه أيضا حقوقا قبل المشتري الظاهر اذ يحل محله في جميع الحقوق والإلتزامات المترتبة على عقد شرائه والتي كانت تظل متعلقة به لو أنه لم يعمل حقه في الإختيار ولما كان مقررا بالمادة ١٢ من قانون الشفعة ان الشفيع لا يحتاج بأى حق إكتسبه الغير ضد المشتري بعد تسجيل إنذار الشفعة. فإنه اذا كان انذار الشفعة قد سجل قبل الإنذار المعلن للشفيع الذى ثبت به تاريخ الإتفاق الذى عقد بين المشتري الأول وبين من أدخلهم معه في الشراء والذى قال فيه هذا المشتري انه تنازل لهم عن بعض العقار المبيع له وهو ما يعتبرونه اهمالا لحق اختيار الغير ، كان الحكم الذى يقضى بعدم جواز الإحتجاج على الشفيع بما ترتب على هذا الإختيار من حقوق لمن أدخلوا في الشراء وبالتالي عدم سقوط حقه في الشفعة لإدخالهم في الدعوى بعد الميعاد المقرر في القانون حكما قائما على أساس قانونى صحيح لا يؤثر في صحته ما يكون قد اعتوره من قرارات أخرى مخالفة للقانون.

(الطعن رقم ١٠١ لسنة ١٧ ق - جلسة ١٩٥٠/٣/٩)

أيلولة أطيان الى شخص بطريق الإسترداد من الحكومة ورفع آخر دعوى بطلب أخذها بالشفعة وقيام من آلت إليه هذه الأطيان بالتنازل عنها الى ثالث أثناء دعوى الشفعة . قيام الشفيع برفع دعوى شفعة ثانية بسبب هذا التنازل . الحكم للشفيع بالشفعة في الدعوى الأولى ، تنازله عن الدعوى الثانية . نقض الحكم القاضى بالشفعة . عودة الشفيع الى دعواه الثانية التى تنازل عنها . القضاء بسقوط حقه . صحته .

متى كان الواقع فى الدعوى هو أن المظعون عليها إثنية آلت إليها أطيان بطريق الإسترداد من الشركة العقارية ومصلحة الأملاك الأميرية تنفيذاً لقرار مجلس الوزراء الصادر فى ٢٧ من نوفمبر سنة ١٩٣٥ فطلبت الطاعنة أخذ هذه الأطيان بالشفعة وأقامت الدعوى بذلك وفى أثناء نظرها أمام محكمة أول درجة تنازلت المظعون عليها الثانية الى المظعون عليه الأول عن هذه الأطيان ، ولما قضت محكمة أول درجة برفض تلك الدعوى أقامت الطاعنة دعوى شفعة جديدة على أساس التنازل المشار إليه كما استأنفت الحكم الصادر برفض دعواها الأولى ، فلما قضى فى استئناف الحكم الصادر فى الدعوى الأولى للطاعنة بالشفعة طعنت فيه المظعون عليها الثانية بطريق النقض وأعلنت الشفيع بهذا الطعن ثم وجه المظعون عليه الأول إنذاراً للطاعنة يعرض فيه عليها أن تحل محله فى العقد موضوع دعوى الشفعة الثانية مقابل أن تدفع اليه ما عجله من الثمن على أن يتم ذلك فى خلال أسبوع من تاريخ الإنذار ، وبعد انقضاء هذه المدة دون أن ترد الطاعنة على هذا الإنذار قررت هذه الأخيرة فى الجلسة المحددة للمرافعة فى دعوى الشفعة الثانية نزولها عن هذه الدعوى لقضاء محكمة الإستئناف فى الدعوى الأولى بالشفعة لها وأثبتت المحكمة نزولها عن دعواها ، ثم قضى من محكمة النقض بنقض الحكم المشار إليه فأقامت الطاعنة دعوى شفعة جديدة وصفتها بأنها تجديد للدعوى الثانية التى

زعمت أنها نزلت عنها اضطرارا بعد أن قضى بتأييد الحكم الابتدائي الصادر برفض هذه الدعوى الأخيرة قد أقام قضاءه على أن تنازل المدعية عن دعوى الشفعة الثانية كان تنازلا إختياريا انصب على ذات الحق وعلى أنه يفرض أنه كان مقصورا على ترك المرافعة فى الدعوى فإن هذا الترك يترتب عليه الغاء جميع إجراءات الدعوى بما فيها ورقة التكليف بالحضور ويزيل كل الآثار التى ترتبت على إقامتها من حفظ الطلب وقطع مدة التقادم وأنه يتفرع عن ذلك أن تكون الدعوى الجديدة قد رفعت بعد الميعاد المنصوص عليه فى المادة ١٥ من قانون الشفعة ، متى كان الأمر كذلك فإن الحكم لا يكون قد خالف القانون فى تكييفه للتنازل المشار إليه وفيما رتبته عليه من آثار كما انه لا يكون قد خالف المادة ٣١ من المرسوم بقانون بإنشاء محكمة النقض مادامت المحكمة قد أثبتت فى حدود سلطتها الموضوعية وبأدلة سائغة ان تنازل الطاعنة كان تنازلا إختياريا ولم يكن نتيجة حتمية للحكم الصادر من محكمة الاستئناف بأحقيتها فى دعوى الشفعة الأولى أيا كان الباعث لها على هذا التنازل اذ صدر منها وهى على علم بقيام الطعن بطريق النقض فى الحكم المذكور واحتمال القضاء فيه على غير مصلحتها وانه بالرغم من ذلك اختارت التنازل الصريح دون طلب إيقاف الفصل فى دعوى الشفعة الثانية حتى يفصل فى الطعن المذكور.

(الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ١٨ق - جلسة ١٩٥١/٥/٣١)

تمسك الشفيع بأن تنازله عن حق الشفعة مقصور على البيع الذى يصدر من جاره وعدم تعديده الى البيع الصادر من المشتري الى ثالث . عدم رد الحكم على هذا الدفاع يعتبر قصورا.

متى كان الطاعن قد تمسك بأن تنازله عن حق الشفعة مقصور على البيع الذى قد يصدر للغير من جاره المتنازل له والواقع على الأرض المجاورة وبالتالي فإنه لا يتعدى الى البيع الصادر للغير من مشتري هذه الأرض ولم



م ٩٤٨

يرد الحكم على هذا الدفاع الجوهري فإنه يكون قاصرا قصورا يستوجب نقضه.

(الطعن رقم ٨٧ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/٣/٢٠)

جواز التنازل عن الشفعة مقدماً.

لما كان الإستشفاع حقاً يخول كسب الملك فإنه يجوز التنازل عنه مقدماً وفقاً للقواعد العامة ولا يغير من هذا النظر ان محل الإلتزام هو حق محتمل الوجود متى كان الملتزم يعلم مقدماً كنه هذا الحق ومداه وأثر التنازل عنه واذن فمتى كان الحكم المطعون فيه اذ قضى بصحة التنازل عن الشفعة مقدماً بنى قضاءه على أن قانون الشفعة الصادر بتاريخ ٢٦ مارس سنة ١٩٠٠ والذي تسرى أحكامه على موضوع النزاع وان لم يورد من مسقطاتها الا النزول عنها بعد البيع أخذاً برأى بعض أئمة الفقه الإسلامى الا انه لم ينص على تحريم الإتفاق على التنازل عنها مقدماً وأن هذا الإتفاق صحيح لعدم مخالفته للنظام العام وليس ثمة ما يوجب التقييد برأى فقهاء الشريعة فى هذا الخصوص . فإن ما قرره هذا الحكم صحيح فى القانون.

(الطعن رقم ٨٧ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٢/٣/٢٠)

إعتبار الشفعة رخصة والتنازل عنها لا يرتبط به الا من ارتضاه وليس حقاً عينياً يتبع العقار فى يد كائن من كان.

إن الشفعة رخصة والتنازل عنها التزم لا يرتبط به إلا من ارتضاه ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه لم يخطئ إذ لم يعتد بتنازل البائع الى المطعون عليها فى عقد شرائه من الشركة البائعة له عن حق الشفعة لأن هذا التنازل لا يعتبر حقاً عينياً يتبع العقار فى يد كائن من كان.

(الطعن رقم ٣٢٢ لسنة ٢٠ ق - جلسة ١٩٥٣/١/٢٩)



م ٩٤٨

تعليق المضي في دعوى الشفعة على الفصل في دعوى صحة تعاقد الشفيع ببيعه العقار الذي يشفع به الى المشفوع منه . عدم جواز النعي على الحكم بأنه للشفيع الجمع بين حقين متناقضين .

إذا كان الشفيع قد علق المضي في دعوى الشفعة على نتيجة الفصل في دعوى صحة تعاقد ببيعه العقار الذي يشفع به الى المشتري المشفوع منه وكان هذا الأخير هو الذي اضطره الى هذا المبيع بالحيل التي استعملها لإسقاط حقه في الشفعة ، فإنه يكون في غير محله النعي على الحكم المطعون فيه بأنه أجاز للشفيع ان يجمع بين حقين متناقضين .

(الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٢٠٠٠ ق - جلسة ١٩٥٣/٣/٢٦)

استخلاص المحكمة من نصوص العقد ان التنازل عن حق الشفعة لا يفيد سوى البائع وخلفائه المباشرين . لا جدوى من التمسك في بحث جواز تطبيق المادة ١٤٦ مدني .

متى كانت المحكمة قد فسرت الشرط الوارد في عقد البيع بمنع المشتري من استعمال حق الشفعة تفسيرا سليما واستخلصت منه انه لا يفيد سوى البائع وخلفائه المباشرين ، فإنه يكون غير منتج النعي عليها بأنها لم تبحث في جواز تطبيق المادة ١٤٦ من القانون المدني .

(الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٥/٢/١٧)

تنازل المشتري عن استعمال حق الشفعة بالنسبة للبائع وخلفائه المباشرين هو استثناء لا يصح التوسع فيه .

النص في عقد البيع على تنازل المشتري عن استعمال حق الشفعة بالنسبة الى البائع وخلفائه المباشرين هو استثناء من الأصل العام الذي يجيز الشفعة في نطاق الحدود التي بينها القانون فلا يجوز التوسع في تفسيره .

(الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٥/٢/١٧)

حق الشفعة من الحقوق التي يجرى فيها التوارث.

حق الشفعة من الحقوق التي يجرى فيها التوارث على ما جرى به قضاء هذه المحكمة.

(الطعن رقم ٣١١ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٣/٧ - ١٩٥٧/٣/٧ ص ٨ ص ٢١٤)

الدفع بنزول الشفيع عن حقه في الشفعة . وجوب ان يبدى في صيغة صريحة جازمة . مجرد عرض العقار المشفوع فيه على الشفيع قبل بيعه وعدم قبوله شراءه . لا يعد بنزولا عن حقه في الأخذ بالشفعة .

الدفع بنزول الشفيع عن حقه في الأخذ بالشفعة يجب ان يبدى في صيغة صريحة جازمة تقرر سمع المحكمة فتدل على إصرار من أبداه على التمسك به دون غيره من الدفوع التي قد تختلط معه لأن العبرة بحقيقة الدفع ومرماه لا بالتسمية التي تطلق عليه ، وإذ كان الثابت ان الطاعنين لم يبدوا هذا الدفع أمام محكمة أول درجة وكان قولهم أن التمسك عرضت على الشفيع قبل البيع فرفضها لا يفيد بذاته إبداءه لأن مجرد عرض العقار المشفوع فيه على الشفيع وعدم قبوله شراءه لا يعد تنازلا عن حقه في أخذه بالشفعة إذا بيع ، وكان الطاعنون لم يبدوا الدفع بالنزول في استئنافهم فلا جناح على المحكمة إن هي لم ترد عليه بوصفه دفعا أو دفاعا لم يبد أمامها أو يعرض عليها .

(الطعن رقم ٥٣١ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/١١/٢٦)

الحق في الشفعة - الشريك في الشيوع .

متى كانت الطاعة تستند في أحقيتها في أخذ الحصة المبيعة في مباني المنزل بالشفعة الى أنها مالكة على الشيوع في مباني المنزل المذكور مع شركائها البائعين وأن وزارة الري مالكة الأرض لا تدعى ملكية هذه

المباني التي أقيمت عليها بل أقرت بملكيتها لهم في البند السابع من الترخيص الخاص بالإنشغال بهذه الأرض ، ولما كان هذا البند صريحا في الدلالة على أن المنشآت المقامة على الأرض ملك للمرخص اليه ولا يتعارض ذلك مع مانص عليه البند الخامس من الترخيص من تعهد المرخص اليه بعدم اجراء أى تعديل أو تجديد في هذه المنشآت قبل موافقة الوزارة ، ولما كان بيع البناء على سبيل القرار ولكن استقلالا عن الأرض هو بيع عقار يجوز للشريك المشتاع فى البناء أخذ الحصة المبيعة فيه بالشفعة طبقا لما تنص عليه الفقرة (ب) من المادة ٩٣٦ من القانون المدنى من أن الحق فى الشفعة يثبت للشريك فى الشيوع اذا بيع شئ من العقار الشائع الى أجنبى لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقرر أن الطاعنة لا تملك فى المباني التى أقيمت على الأرض لأنها أصبحت مملوكة للدولة صاحبة الأرض طبقا لأحكام الإلتصاق ورتب على ذلك قضاءه بعدم قبول دعوى الطاعنة بأحققتها فى أخذ الحصة المبيعة فى هذه المباني بالشفعة، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

( نقض جـلسـة ١٧/٦/١٩٧٥ س ٢٩ ص ١٢١٧ )

السلف المشترك . هو من تصرف فى عين تكون هى بذاتها محل تصرف منه لآخر . القضاء بعدم جواز احتجاج الشفيع قبل المشفوع فيه بضم حيازة سلفهما لمدة حيازته رغم اختلاف العقار محل التصرف . خطأ.

السلف المشترك هو من يتصرف فى عين تكون هى بذاتها محل تصرف منه لآخر ، وإذ كان العقار الذى آل الى الشفيع - انطاعن - من المطعون عليهما الثانية والثالثة بموجب العقد المؤرخ ١١/٧/١٩٦٧ يغير العقار الذى تلقاه المشفوع منه - المطعون عليه الأول - من ذات البائعتين فإن الحكم اذ اعتبر هاتين الأخيرتين سلفا مشتركا ورتب على ذلك عدم

م ٩٤٨

جواز احتجاج الشفيع قبل المشفوع منه بضم مدة حيازة سلفه لمدة حيازته يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٨٩٠ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/٦/٢٧ ص ٢٩ (١٥٧٠)

النزول الضمني عن الحق في أخذ العقار المبيع بالشفعة .  
شرطه . صدور عمل أو تصرف من الشفيع بعد البيع يفيد ذلك .

النزول الضمني عن الحق في الأخذ بالشفعة يفترض صدور عمل أو تصرف من الشفيع بعد البيع يفيد الرغبة عن استعمال ذلك الحق .

(الطعن رقم ٥٧٨ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٧٨/١/١٠ ص ٢٦ (١١٥)

بيع ملك الغير . ثبوت الشفعة فيه . القضاء للشفيع بأحقية في أخذ بعض العقار المبيع بالشفعة واستبعاد ما هو مملوك للغير تفريق للصفة غير جائز .

بطلان بيع ملك الغير مقرر لصالح المشتري ما لم يتم بالفعل بقى عقد البيع قائما ومنتجا لآثاره تثبت فيه الشفعة ثبوتها في كل بيع تم مستوفيا لأركانه ولو حمل سببا لبطلانه يحل فيه الشفيع محل المشفوع منه في جميع حقوقه والتزاماته لا يملك تعديله أو تبويض محله ، ولو تبين أن المبيع كله أو بعضه مملوك للغير مما محله الرجوع على البائع لا تفريق النصفة .

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بالأحقية في الشفعة مقصورة على بعض المبيع ، وحمل قضاءه على ما أنبأ به من أن البائعة لا تملك مما بيع غير مساحة ..... وأن البيع فيما خلا ذلك قد وقع على ما يملكه الغير مما هو غير جائز إلا بإجازته ، ولم يجزه فلا تجوز الشفعة فيه فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ٦٩١ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٧٩/١/١٠)



م ٩٤٨

الأحكام المنظمة للشفعة. ليس فيها ما يخالف القانون أو الدستور . قضاء المحكمة العليا الصادر في ١٩٧٩/٣/٦ .

ان المحكمة العليا قد إنتهت فى حكمها الصادر بتاريخ ١٩٧١/٣/٦ فى الدعوى رقم ... لسنة .... ق الى رفض الطعن بعدم دستورية نظام الشفعة تأسيسا على أن حق الشفعة ليس فيه خروج على مبدأ المساواة أمام القانون ولا يخالف مبدأ تكافؤ الفرص الذى أقره الدستور.

(الطعن رقم ٦١ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٩/٣/٥)

الحق فى الشفعة . ثبوته لكل من قام به سبب من أسبابها بمجرد تمام إنعقاد البيع على العين المشفوعة . شراء الطاعنة الحصتين المشفوع فيهما بموجب عقدين مستقلين صادرين من بائعين مختلفين . أثره . ثبوت الحق فى الشفعة لكل عقد منهما على إستقلال . الدعوى بطلب أخذ موضوع العقدين المشار إليهما بالشفعة . دعوى تشتمل على طلبين مستقلين ومختلفين خصوما وسببا وموضوعا جمعتهما صحيفة واحدة . وجوب تقدير قيمتها بإعتبار قيمة كل طلب منهما على حده . م ٣٨ مرافعات . لا يغير من ذلك تماثل السبب فى كل من الطلبين فى النوع.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تنحصر فى أن المطعون ضده الأول أقام الدعوى رقم .... مدنى شمال القاهرة الابتدائية طلبا للشفعة فى مساحة ٧ ط مشاعا فيما مساحته ٢٤ ط من كامل أرض وبناء العقار المبين فى الأوراق والكائن بدائرة قسم شبرا محافظة القاهرة ، باع المطعون ضده الثانى منها الى الطاعنة مساحة ٥ ط مقابل ثمن قدره .... ج كما باع المطعون ضده الثالث الى نفس الطاعنة باقى المساحة ومقدارها ٢ ط بمقابل ثمن مقداره .... ج وذلك بموجب عقدى بيع مؤرخين ١٩٨٨/٥/٥ ، وإذ يمتلك فى هذا العقار حصة شائعة مقدارها ٥ ط فإنه يحق له أخذ الحصة المباعة بالشفعة بإعتباره

شريكا في الشروع ، والمحكمة أجابت المطعون ضده الأول الى طلباته بحكم استأنفته الطاعنة بالإستئناف رقم .... ق القاهرة وفيه حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأيها.

وحيث إن حاصل النعى بأسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفته قواعد الإختصاص القيمى المتعلقة بالنظام العام وذلك حين دفعت الطاعنة في صحيفة استئنافها بعدم إختصاص المحكمة الابتدائية بنظر الدعوى إذ أن كلا من عقدى البيع المشفوع فيهما مستقل تماما عن العقد الآخر بما تكون معه الدعوى في حقيقتها دعويين مختلفتين ، ولما كانت قيمة كل منهما طبقا للمادة ٣٧ / ١ ، ٢ من قانون المرافعات تقل عن خمسمائة جنيه ، فإن الإختصاص بنظرهما ينعقد للمحكمة الجزئية ، إلا أن الحكم المطعون فيه رفض هذا الدفع حيث ذهب الى أن العقدين صفقة واحدة وقدر قيمة الدعوى بناء على ذلك - خطأ - بقيمة الحصتين محل العقدين معا بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى في محله ، ذلك بأن النص في المادة ٩٣٥ من القانون المدنى على أن الشفعة رخصة تميز في بيع العقار الحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها في المواد التالية ، مؤداه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحق في الشفعة يثبت لكل من قام به سبب من أسبابها بمجرد تمام انعقاد البيع على العين المشفوعة . ولما كان الثابت في الأوراق أن الحصتين المشفوع فيهما بيعتا الى الطاعنة بموجب عقدين مؤرخين ١٩٨٨/٥/٥ صادر أولهما من المطعون ضده الثانى بمساحة ٥ ط و ثانيهما من المطعون ضده الثالث بمساحة ٢ ط، فإن الحق في الشفعة بإعتبارها سبباً من أسباب كسب الملكية يكون قد ثبت للمطعون ضده الأول - الشريك تلى الشروع في كامل العقار - بالنسبة لكل عقد

منهما على استقلال بمجرد تمام انعقاده . وإذا كانت الدعوى تتضمن طلب أخذ الحصتين موضوع العقدين سالفى الذكر بالشفعة وكان هذا الطلب - فى حقيقته - طلبين جمعتهما صحيفة واحدة ، فإن الدعوى تكون قد إنتظمت دعويين مستقلتين ومختلفتين خصوما وسببا وموضوعا وتقدر بإعتبار قيمة كل طلب منهما على حده ولا يغير من هذا النظر كون السبب الذى يستند اليه كل من هذين الطلبين من نوع السبب الذى يستند إليه الطلب الآخر وهو الحق فى الأخذ بالشفعة ، ذلك أنه مادام أن كل طلب شفعة يستند الى عقد بيع مستقل بذاته فإن السببين يعتبران مختلفين فى معنى المادة ٣٨ من قانون المرافعات ولو تماثلا فى النوع ، لما كان ذلك وكانت قيمة كل من الطلبين لا تتجاوز خمسمائة جنيه وفقا للبندين الأول والثانى من المادة ٣٧ من قانون المرافعات بإعتبار أن الدعوى وهى دعوى شفعة تعتبر متعلقة بملكية العقار المشفوع فيه - وهو ما أكدته المذكرة الإيضاحية لقانون المرافعات فى تعليقها على هذه المادة وجرى به قضاء هذه المحكمة فتقدر قيمتها بإعتبار مائة وثمانين مثلا من قيمة الضريبة الأصلية المربوطة عليه ومقدارها على ما ثبت فى الأوراق ... بإعتبار أن عقار النزاع من العقارات المبنية وهو التقدير المنطبق على واقعة الدعوى قبل زيادته بمقتضى القانون رقم ١٩٩٢/٢٣ ، فإن كلا من هذين الطلبين يدخل فى الإختصاص التينى للمحكمة الجزئية طبقا للمادة ٤٢ من قانون المرافعات والمنطبقة على واقع الخصومة المطروحة قبل تعديلها بالقانون رقم ١٩٩٢/٢٣ ويكون الحكم المطعون فيه إذ رفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة الابتدائية استنادا الى تقديره قيمة الدعوى بمجموع قيمة العقدين والتي تتجاوز اختصاص المحكمة الجزئية - قد خالف قواعد الإختصاص القيمى والمتعلقة بالنظام العام طبقا للمادة ١٠٩٠ من قانون المرافعات بما يوجب نقضه.

وحيث إن المادة ٢٦٩ من قانون المرافعات تنص على أنه : إذا كان الحكم المطعون فيه قد نقض مخالفة قواعد الإختصاص تقتصر المحكمة على الفصل فى مسألة الإختصاص ، وعند الإقتضاء تعين المحكمة المختصة التى



م ٩٤٨

يجب التداعى إليها بإجراءات جديدة .... ، ولما سلف يتعين إلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم اختصاص محكمة شمال القاهرة الابتدائية قيماً بنظر الدعوى وبإختصاص محكمة شبرا الجزئية بنظرها.

(الطعن رقم ١٣٠١ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٦/٥/٢٣ ص ٤٧ ص ٨٥٤)

دعوى الشفعة . تعلقها بملكية العقار المشفوع فيه . أثره . تقدير قيمتها بقيمة ذلك العقار . م ٣٧ / ٢ مرافعات . تحديد قيمة العقار المشفوع فيه طبقاً للأسس المحددة بالمادة ٣٧ / ١ مرافعات.

(الطعن رقم ١٣٠١ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٦/٥/٢٣ ص ٤٧ ص ٨٥٤)

التفات الحكم المطعون فيه عن طلب الطاعن إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات الثمن الحقيقي للأرض المشفوع فيها وأخذه بتقرير الخبير الذى بنى على اعتبارات تتعلق بقيمة العين المشفوع فيها وقت البيع دون الثمن الحقيقي المتفق عليه . خطأ فى القانون وإخلال بحق الدفاع.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن مورث المطعون ضدهم عدا الأول أقام على الطاعن والمطعون ضده الأول الدعوى رقم .... لسنة ١٩٨٦ مدنى الزقازيق الابتدائية بطلب الحكم بأحقاقه فى أخذ قطعة الأرض المبينة بالصحيفة بالشفعة لقاء ثمن مقداره .... جنيهاً أو ما يظهر أنه الثمن الحقيقي . وقال بيانا لها إن المطعون ضده الأول باع الى الطاعن مساحة ٦ س ٥ ط ١ ف أطيان زراعية آنفة الذكر مقابل ذلك الثمن ، وبإعتباره جار لهذا العقار من الحد القبلى وله حق ارتفاق عليه فيحق له أخذ القدر المبيع بالشفعة وقد أعلن رغبته فى الأخذ بالشفعة وأودع الثمن خزينة المحكمة . ندبت المحكمة خبيراً وقدم تقريره ثم قضت بإعادة المأمورية إليه وبعد أن قدم تقريره التكميلى قضت بإجابة المطعون ضدهم عدا الأول الى طلباتهم ورفضت جميع الدفوع البنداء من الطاعن . استأنف الطاعن هذا الحكم



بالإستئناف رقم .... لسنة ٣٧ ق المنصورة ، مأمورية الزقازيق ، وبتاريخ ١٩٩٥/٥/٢٨ قضت المحكمة بالتأييد ، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة طلبت فيها نقض الحكم المطعون فيه. وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والإخلال بحق الدفاع وفى بيان ذلك يقول إن محكمة الموضوع بدرجتيها إتخذت من تقدير الخبير لقيمة الأطنان المشفوع فيها وقت البيع أساساً لقضائها ، ملتفتة فى ذلك عن طلبه إحالة الدعوى الى التحقيق لإثبات الثمن الحقيقى، رغم أن حكم القانون هو أن يأخذ الشفيع العين المشفوع فيها بالثمن الحقيقى الذى حصل به البيع بين البائع والمشتري بما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الثمن الواجب على الشفيع دفعه مقابل أخذه العين المبينة بالشفعة فيما عدا الملحقات القانونية هو الثمن الحقيقى الذى حصل الإتفاق عليه بين البائع والمشتري قل هذا الثمن عن قيمة العين الحقيقية وقت البيع أو زاد عليها ويعتبر الثمن المسمى فى العقد هو الثمن الحقيقى حتى يثبت الشئع صورته ، وأن استخلاص الثمن الحقيقى وإن كان من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة إلا أن اعتداد الحكم فى تحديد الثمن الذى تمت به الصفقة بتقدير الخبير لقيمة العقار المشفوع فيه وقت البيع استنادا على حركة السعر السائدة وقتذاك وإقامته قضاءه على هذا الأساس وحده يصمه بالعيب، لما كان ذلك وكانت محكمة الموضوع قد عهدت الى الخبير المنتدب بحث النزاع وبيان الثمن الحقيقى للأرض المشفوع فيها وقت البيع والذى خلص فى تقريره الى أن سعر الأرض مقداره .... مراعىا فى ذلك تربة الأرض وصقعها ومجاورتها لمبانى بعضها حديث وبعضها قديم ، وجميع العناصر المؤثرة فى الأسعار وتلك السائدة فى منطقة عقار النزاع بما

م ٩٤٨

مؤداه أن هذا التقدير بنى على اعتبارات متعلقة بالقيمة التي كانت تساويها الأرض المشفوع فيها وقت البيع ولا علاقة لها بالثمن الحقيقي الذى إتفق عليه الطاعن مع المطعون ضده الأول ، وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن طلب الطاعن إحالة الدعوى الى التحقيق لإثبات الثمن الحقيقي للأرض المشفوع فيها فإنه يكون فضلا عن مخالفته القانون مشوبا بالإخلال بحق الدفاع بما يعيبه ويوجب نقضه.

(الطعن رقم ٧٤٧٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٠ ص ٤٧ ص ١٣٢٤)

إلتزام الشفيع بدفع الثمن الحقيقي الذى حصل الإتفاق عليه قل هذا انثمن عن القيمة الحقيقية أو زاد عليها . إعتبار الثمن المسمى فى النقا هو الثمن الحقيقي ما لم يثبت الشفيع صوريته .

(الطعن ٧٤٧٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٠ ص ٤٧ ص ١٣٢٤)

الثمن الحقيقي . إستقلال محكمة الموضوع بإستخلاصه متى كان سائغا . إعتداد الحكم المطعون فيه فى تحديد الثمن الذى تمت به الصفقة بتقدير الخبير لقيمة العقار المشفوع فيه وقت البيع إستناداً إلى حركة السعر السائد وقتذاك . عيب .

(الطعن ٧٤٧٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٠ ص ٤٧ ص ١٣٢٤)

بيع العقار المشفوع به ليجعل محل عبادة أو لالحاقه بمحل عبادة إعتباره مانع من موانع الأخذ بالشفعة ويشترط فى المسجد على أرجح الأقوال فى مذهب أبى حنيفة - خلوصة لله تعالى وإنقطاع حق العباد عنه، بحيث إذا كان علوا تحته سفل مملوك أو كان سفلا فوقه علو مملوك لا يصير مسجدا لأنه لم يخلص لله لتعلق حقوق العباد به بغير الصلاة فيه ولأن فى وجود مسكن أو مستغل فوقه أو تحته ما ينافى تعظيمه.

حيث أن الوقائع على مايبين من الحكم المطعون فيه تتحصل فى أن المطعون عليه الأول أقام الدعوى رقم ... سنة ١٩٩١ مدنى الاسكندرية الابتدائية ضد الطاعن وباقى المطعون عليهم بطلب الحكم بأحقية فى أخذ الأرض موضوع التداعى بالشفعة نظير الثمن المودع خزانة المحكمة وكل ما يترتب على ذلك من محو أى قيود سابقة والتسليم . وقال بيانا لذلك إنه علم أن المطعون عليه الثانى باع للطاعن هذه الأرض بالعقد العرفى المؤرخ ١٩٨٠/٥/١٩ لقاء ثمن مقداره ... جنيه ، ولأنه يمتلك الأرض المجاورة للأرض المشفوع فيها فضلا عن انه مالك على الشيوع فيها فقد أعلنهما برغبته فى أخذها بالشفعة ، وأودع الثمن خزانة المحكمة ثم أقام الدعوى نذبت المحكمة خبيرا وبعد أن قدم تقريره حكمت فى ١٩٩٤/١٢/٨ بإعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة . استأنف المطعون عليه الأول هذا الحكم لدى محكمة استئناف الاسكندرية بالإستئناف رقم ... لسنة ٥١ ق وبتاريخ ١٩٩٦/٦/١٥ حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبأحقية المستأنف - المطعون عليه الأول - فى أخذ عقار التداعى بالشفعة لقاء الثمن المودع خزانة المحكمة والتسليم ، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدم المطعون عليه الأول مذكرة دفع فيها بعدم قبول الطعن لإنتفاء مصلحة الطاعن ، وقدم كل من المطعون عليهم الثالث والرابع والخامس مذكرة دفع فيها بعدم قبول الطعن بالنسبة له . قدمت النيابة مذكرة ارتأت فيها عدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون عليهم المذكورين ، ونقض الحكم المطعون فيه ، وعرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة قرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

زحيث إن مبنى الدفع المبني من المطعون عليه الأول بعدم قبول الطعن أن الطاعن وقد تمسك بأنه بنى على أرض التداعى مسجدا تسلمته هيئة الأوقاف المصرية بما يخرج عن ملكه فإن مصلحته فى الطعن بالنقض تكون منعدمة.



وحيث إن هذا الدفع فى غير محله، ذلك أنه يكفى لتوافر المصلحة فى الطعن أن يكون الحكم المطعون فيه قد أضر بالطاعن ، وأن يكون طرفاً فى الخصومة الصادر فيها الحكم المطعون فيه الذى قضى لخصمه بما طلب كله أو بعضه طالما لم يتخل عن منازعته حتى صدور الحكم المطعون فيه ، ولا يحول دون قبول الطعن زوالها بعد ذلك. وإذا كان من مقتضى الأخذ بالشفعة - وفقاً لحكم المادة ٩٤٥ من القانون المدنى - حلول الشفيع قبل البائع محل المشتري فى جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد البيع المشفوع فيه ، ويتحمل المشتري فيها غرم الشفعة لخروجه من الصفقة عند إجابة الشفيع الى طلبه ، ولا تستقيم خصومة الشفعة فى جميع مراحلها ومنها الطعن بالنقض إلا بإختصاص أطرافها الشرطية - المشتري والبائع والشفيع - كيما يفصل فى حلول الشفيع قبل البائع محل المشتري ولو كان العقار خرج عن ملك المشتري بأى وجه من وجوه التصرف ، وكان الواقع فى الطعن أن المطعون عليه الأول إختصم الطاعن بصفته مشترياً للعقار المشفوع فيه ، ونازع كل منهما الآخر فى طلباته حتى صدور الحكم المطعون فيه ملزماً له بحلول المطعون عليه الأول محله فى العقار موضوع الشفعة قبل المطعون عليه الثانى فإنه بذلك تتوافر للطاعن المصلحة المعتبرة قانوناً للطعن فيه ، ولا يغير من هذا أن يكون الطاعن قد تصرف فى العقار المشفوع فيه إذ لا ينال ذلك التصرف من صفته كمشتري له ، ويكون هذا الدفع على غير سند.

وحيث إن مبنى الدفع المبدى بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون عليهم الثالث والرابع والخامس أنهم لم توجه إليهم طلبات ولم يقض لهم أو عليهم بشئ .

وحيث إن هذا الدفع لمن عدا المطعون عليه الخامس مردود ذلك أنه ولئن كان البين من الأوراق أن الطاعن إختصم المطعون عليه الثالث بصفته - وزير الأوقاف - لكى يقدم ما لديه من مستندات خاصة بالمسجد - الذى بناه الطاعن على الأرض المشفوع فيها - دون أن توجه اليه من الطاعن



ثمة طلبات ، كما لم توجه منه هو أى طلبات إلا أن أسباب الطعن - فى شق منها - وفى خصوص تسلمه المسجد للإشراف عليه تعلقت به بما تتوافر للطاعن مصلحة جدية فى إختصامه ويكون خصماً حقيقياً فى الدعوى ويضحي الدفع على غير أساس ، وكان طلب المطعون عليه الأول محو ما تم من تسجيلات بشأن أرض التداعى إنما هو موجه الى مصلحة الشهر العقارى التى قامت أصلاً بإجراء تلك التسجيلات وهى المنوط بها تنفيذ الحكم بحورها بما يجعل المطعون عليه الرابع - وزير العدل بصفته - خصماً حقيقياً فى الدعوى يصح إختصامه فى هذا الطعن أما عن المطعون عليه الخامس بصفته فهو تابع للمطعون عليه الرابع ولا يمثل مصلحة الشهر العقارى أمام القضاء ومن ثم يكون إختصامه فى الطعن غير جائز ، ويكون الدفع فى محله بالنسبة له.

وحيث إن الطعن - فيما عدا ما سبق - استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن مما ينعاه الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الإستدلال ، وفى بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الإستئناف بعدم جواز أخذ العقار بالشفعة استناداً الى انه تبرع بالمسجد الذى أقامه قربه لله وتسلمته وزارة الأوقاف للإشراف عليه فصار من المال العام قبل ثبوت الحق فى الشفعة بحكم نهائى ، وقدم المستندات المؤيدة لذلك ، غير أن الحكم المطعون فيه أطرح هذا الدفاع الجوهري وواجهه بما لا يصلح رداً عليه بقالة إنه قول غير صحيح ، وأن المادة ٩٤٦ من القانون المدنى نظمت هذا الأمر الذى محله دعوى مستقلة عن الخصومة الماثلة ، وأن الأرض المشفوع فيها لم تتوافر فيها أى حالة من الحالات التى لا يجوز أخذها بالشفعة المنصوص عليها فى المادتين ٩٣٩ ، ٩٤٨ من القانون المذكور. هذا الى أن الحكم أقام قضاءه على ما افترضه من أن أرض النزاع لم تبع لإقامة مسجد عليها باخلافه للثابت فى الأوراق أن أرض موضوع الشفعة صارت مسجداً بالفعل تسلمته وزارة الأوقاف ويقصده عباد الله للصلاة فيه وهو مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن مناط الأخذ بالشفعة فى جميع الأحوال ألا يقوم مانع من موانعها أو يتخلف شرط من شروطها أو يتحقق سبب من أسباب سقوطها، وإذا كان من موانع الأخذ بالشفعة وعلى ما أورده المادة ٩٣٩ من القانون المدنى انه لا يجوز الأخذ بالشفعة إذا كان العقار بيع ليجعل محل عباده أو ليلحق بمحل عباده بما مفاده أن المشرع حفاظاً منه وتقديراً لهذا الغرض الدينى الذى تم البيع من أجله منع الأخذ بالشفعة فى هذا البيع لأن الشفعة ما شرعت أصلاً إلا لدفع المضار التى تلحق بالشفيع ولا يسوغ التضرر من دار للعبادة وفى القضاء بالشفعة فى هذه الحالة ما ينافى طبيعة العقد وتفويت للأغراض المنشودة منه ، وإذا يشترط فى المسجد - على أرجح الأقوال فى مذهب أبى حنيفة - خلوصه لله تعالى وإنقطاع حق العباد عنه ، بحيث إذا كان علواً تحته سفل مملوك أو كان سفلاً فوقه علو مملوك لا يصير مسجداً لأنه لم يخلص لله لتعلق حقوق العباد به بغير الصلاة فيه ولأن فى وجود مسكن أو مستغل فوقه أو تحته ما ينافى تعظيمه ، كما أن شرط اعتبار الأماكن المخصصة للعبادة البر والإحسان من أملاك الدولة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أن تكون فى رعاية الحكومة تدير شئونها وتقوم بالصرف عليها من أموال الدولة ، وكان قيام حق الشفيع فى طلب الأخذ بالشفعة إنما ينشأ بالبيع مع قيام المسوغ ، إلا أن العين المشفوعة لا تتسیر فى ملك الشفيع - فى غير حالة التراضى - إلا بالحكم النهائى القاضى بالشفعة ، بما لازمه أنه إذا ما صارت العين المشفوعة مسجداً تسلمته وزارة الأوقاف لإدارة شئونه قبل صدور الحكم النهائى المثبت للشفعة امتنع على الشفيع أخذها بالشفعة بعد أن خرجت من ملك العباد عمومها الى ملك الله تعالى ، فإنه إذا ما ادعى الشفيع عدم صحة الغرض الذى تمسك به المشتري من أنه قصد من شرائه العقار المبيع جعله محلاً للعبادة - مسجداً - تخالفت الحقيقة والواقع فإن عليه إثبات ذلك ، لما كان ما تقدم وكان البين من الأوراق ان الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاعه محل النعى وقدم ما يتساند إليه فى أن العين المشفوعة مقام عليها مسجد يقصده المصلون وتسلمته وزارة الأوقاف

م ٩٤٨

للإشراف عليه ، وكان الحكم المطعون فيه قد واجه هذا الدفاع بأنه قول غير صحيح . ومردود عليه بأن المادة ٩٤٦ من القانون المدني نظمت هذا الأمر ، وأن الأرض لم تتوافر فيها أى حالة من الحالات المانعة من أخذها بالشفعة .... وأن الأرض لم تبع لإقامة مسجد عليها .... على نحو ما سلف بيانه ، وكان هذا الذى ذهب إليه الحكم المطعون فيه وأقام قضاءه عليه لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح رداً عليه ، وبه حجب الحكم نفسه عن التثبت مما آلت إليه العين المشفوعة وبحث وتمحيص دفاع الطاعن الذى من شأنه لو أنه عنى ببخثه وتمحيصه وضح أن بتغييره وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن.

(الطعن رقم ٦٩٠٨ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٧/١١/٣٠ لم ينشر بعد)

قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى الشفعة لعدم توجيه إجراءات طلب الشفعة فى الميعاد إلى المشتري الثانى ولو كان البيع الصادر إليه سوريا . خطأ .

لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن عدم توجيه إجراءات طلب الشفعة فى الميعاد الى المشتري الثانى يترتب عليه عدم قبول الدعوى ولو كان البيع الصادر اليه سوريا فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وقد حجه ذلك عن الفصل فى دفع الطاعنة بصورية العقد الصادر الى المطعون ضده الثانى .

( الطعن رقم ٨٣٠ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٨/٢/٢٤ )

تدخل الطاعن بصفتة فى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع المشفوع فيه طالبا رفضها وإقامته دعوى على المطعون ضده الأول ومورث المطعون ضدهم طالبا بطلان ذات العقد فيما جاوز نصيب البائعين ويخص من يمثله . لا يفيد حتما أنه اعتبرهما مالكين نهائيين للأرض المبعة . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر مستدلاً من هذه التصرفات على نزول الطاعن ضمناً عن حقه فى أخذ العقار المبيع بالشفعة . خطأ وفساد فى الاستدلال .



م ٩٤٨

تدخل الطاعن في دعوى صحة ونفاذ عقد البيع المشفوع فيه طالبا رفضها وإقامته الدعوى رقم ٩٢٤٧ لسنة ١٩٨١ مدنى محكمة جنوب القاهرة على المطعون ضده الأول ومورث المطعون ضدهم طالبا بطلان ذات العقد فيما جاوز نصيب البائعين ويخص نصيب المحجور عليه الذى يمثله - لا يفيد حتما أنه اعتبرهما مالكين نهائيين للأرض المبعة ونزل بذلك عن حقه فى طلب الشفعة . فإن الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر وإستدل من هذه التصرفات على نزول الطاعن ضمنا عن حقه فى أخذ العقار المبيع بالشفعة يكون قد شابه الفساد فى الإستدلال والخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٣١١ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٦/٣/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

تمسك المشتري بعدم قبول دعوى الشفعة لرفعها قبل الأوان لعدم حصول الشركة المدعية على موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للإستثمار على تملكها للأرض المشفوع فيها . رفض الحكم هذا الدفع وقضاؤه بأحقية الشركة فى أخذ الأرض محل النزاع بالشفعة بقالة أنه لم يثبت أن الممثل القانونى لها أجنبى . خطأ .

لما كان البين من الأوراق ومن عقد البيع المسجل رقم ١٤٧٧ لسنة ١٩٨١ توثيق بنها سند ملكية طالب الأخذ بالشفعة بصفته ان الشركة التى يمثلها المطعون ضده الأول هى إحدى شركات الإستثمار التى تكونت طبقا لأحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ الذى حل محله القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ فإنه يتعين لقبول دعوى الشفعة منها أن تقدم ما يفيد حصولها على موافقة مجلس إدارة هيئة الإستثمار على اتوسع فى ملكية الأرض الزراعية اللازمة لنشاطها ذلك أن الحكم بثبوت حق الشفع فى أخذ العقار المشفوع فيه يكون هو مصدر ملكيته المنشئ لحقه فيه وهو الأمر الممتنع على الشركة سالفة البيان طالما لم تستبق الى الحصول على موافقة مجلس إدارة هيئة الإستثمار والتى إستلزمها القانون وعلق عليها حكمه الإستثناء من الحظر المفروض على تملك هذه الأرض وإذا لم يفتن الحكم المطعون فيه إلى أن الشركة طالبة الأخذ بالشفعة هى إحدى شركات



م ٩٤٨

الإستثمار ورد على ما دفع به الطاعن من عدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان إستنادا إلى أحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ سالف البيان بأنه لم يثبت أن المطعون ضده الأول أجنبى ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وحجبه ذلك عن التحقق من حصول موافقة مجلس إدارة هيئة الإستثمار على تملك الشركة التى يمثلها المطعون ضده الأول للأرض المشفوع فيها بما يعيبه .

(الطعن رقم ٦٨٣٩ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/٥/١٦ لم ينشر بعد)

وحيث أن الطعن بنى على سبب واحد تنعى به الطاعنه على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون إذ قضى بسقوط حقها فى الشفعة لعدم إعلان المطعون ضدهم بصحيفة الدعوى خلال الثلاثين يوماً التالية لإعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة فى حين أن المادة ٩٤٣ من القانون المدنى قد اكتفت بالنص على رفع دعوى الشفعة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة وتعتبر الدعوى مرفوعة وفقاً للمادة ٦٣ من قانون المرافعات من تاريخ إيداع صحيفة قلم الكتاب . وإذ أعلنت رغبتها فى الأخذ بالشفعة بتاريخ ١٩٨٣/٣/٩، وأودعت صحيفة الدعوى قلم الكتاب بتاريخ ١٩٨٢/٣/٢٩ قبل انقضاء ميعاد الثلاثين يوماً المقرر فى القانون فإن حقها لا يكون قد سقط ويكون الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا انتظار معيأ بما يستوجب نقضه .

وحيث أن هذا النعى سديد . ذلك بأن الأصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن ترفع الدعوى بالطريق المحدد فى قانون المرافعات السارى وقت رفعها .

ولما كانت المادة ٦٣ من قانون المرافعات الحالى تقضى بأن ترفع الدعوى بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة مالم ينص القانون على غير ذلك . وكان القانون لم يستثن دعوى الشفعة من الطريق العادى لرفع الدعوى . وكانت المادة ٩٤٣ من التقنين المدنى قد اكتفت بالنص على رفع دعوى الشفعة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة فى الأخذ بها - دون أن

م ٩٤٨

تحيل صراحة إلى قواعد رفع الدعوى التى كان معمولا بها وقت صدور القانون المدنى أو ترسم طريقا معينا لرفعها فإن دعوى الشفعة تعتبر مرفوعة من تاريخ إيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة وفق قانون المرافعات الحالى المنطبق على واقعة الدعوى لما كان ذلك وكان البين من الأوراق ان الطاعنة أعلنت المطعون ضدهم برغبتها فى أخذ الحصة المبيعة بالشفعة بتاريخ ٨، ٩ / ٣ / ١٩٨٢ وأودعت صحيفة الدعوى قلم كتاب المحكمة بتاريخ ٢٩ / ٣ / ١٩٨٢ فإن الدعوى تكون قد رفعت فى الميعاد المحدد بالمادة ٩٤٣ من التقنين المدنى سالفه البيان دون أن ينال من ذلك تراخى إعلانها إلى تاريخ لاحق ولا يترتب عليه سقوط الحق فى الشفعة . وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بسقوط الحق فى الشفعة على سند من ان الإعلان بصحيفة الدعوى تم بعد ميعاد الثلاثين يوما المقررة فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما يوجب نقضه وعلى أن يكون مع النقض بالإحالة.

(الطعن ٣٤٩٠ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٩/٢/٩ لم ينشر بعد)

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وماتر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن الثانى بصفته أقام الدعوى رقم ١٩٣ / ١٩٨٠ مدنى قنا الابتدائية « مأمورية نجع حمادى » على المطعون ضدهم الثلاثة الأوائل بصفاتهم طلبا لحكم يلزمهم بأن يؤدى الأول منهم إليه مبلغاً مقداره ٥٩١٧٣ جنيه وثنائهم مبلغ ١٢٧٩٠ جنيه والأخير مبلغ ١٢٦٦٧ جنيه قيمة تكاليف المرافق التى أدخلت لمساحات الأراضى المبيعة إليهم والتى تم تقسيمها وتوزيعها على أعضائها.

أدخل الطاعن الثانى المطعون ضدهما السابع والثامن بصفتهما فى الدعوى بطلب الحكم - فى حالة براءة ذمة المطعون ضدهم الثلاثة الأوائل - بإلزامهما بأداء مبلغ ٨٤٦٣٠ جنيه قيمة تلك التكاليف - كما أدخل المطعون ضده الرابع بصفته فى الدعوى بطلب الحكم بإلزامه بتقديم ما تحت يده من مستندات تثبت التزام أولئك بأداء هذه التكاليف وفى حالة براءة ذمتهم إلزامه بصفته بأدائها ، كما وأن المطعون ضده الأول كان قد أقام

م ٩٤٨

على الطاعنين والمطعون ضده الخامس وآخرين الدعوى رقم ١٢٠٥ / ١٩٧٧ مدنى مستعجل نجع حمادى بطلب الحكم بعدم الاعتداد بمحضر الحجز الموقع عليه من الطاعن الثانى تحت يد المطعون ضده الخامس بصفته فى ١٩/٤/١٩٧٧ وفاء لمبلغ ١٢٦٦٧ جنيه المشار اليه واعتباره كان لم يكن وبراءة ذمته من هذا المبلغ لأدائه مع ثمن الأرض ، وبعد أن أودع الخبير الذى ندبته المحكمة تقريره حكمت بعدم اختصاصها قيمياً بنظر الدعوى واحالتها إلى محكمة قنا الابتدائية حيث قيدت برقم ٣٧٣٩ / ١٩٧٩ مدنى قنا الابتدائية ثم قضت بعدم اختصاصها نوعياً بنظر الدعوى واحالتها الى قاضى التنفيذ بمحكمة نجع حمادى والتى قيدت لديه برقم ٢٠٢ / ١٩٨١ فقضى برفع الحجز المؤرخ ١٩/٤/١٩٨١ المشار اليه وبعد أن قدم الخبير الذى ندبه تقريره وبالنسبة لشق طلب براءة الذمة قضى بعدم اختصاصه قيمياً بنظره واحالته الى محكمة قنا الابتدائية « مأمورية نجع حمادى » حيث قيد أمامها برقم ٢٠٦٢ / ١٩٨٤ مدنى قنا الابتدائية مأمورية نجع حمادى ثم قررت ضمها الى الدعوى الأولى رقم ١٩٣ / ١٩٨٠ وحكمت برفض هذه الدعوى وفى الدعوى رقم ٢٠٦٢ / ١٩٨٤ ببراءة ذمة المطعون ضده الأول من دين المرافق وقدره ..... جنيه ، استأنف المطعون ضدهما السابع والثامن بصفتيهما هذا بتاريخ ٢٧/١/١٩٨٩ قد رفعت بعد انقضاء اكثر من ثلاثين يوماً من وقت إعلان رغبته المشار إليه والقائم والمنتج لكافة آثاره القانونية على النحو آنف البيان بما يؤدى إلى سقوط حقه فى الشفعة طبقاً للمادة ٩٤٣ من القانون المدنى المشار إليها ولايغير من ذلك مبادرته بإعلان رغبة أخرى بتاريخ ٣١،٢٤ / ١٢ / ١٩٨٨ أعقبه رفع دعواه المطروحة قبل إنقضاء ثلاثين يوماً ذلك انه متى كان الطاعن قد أتم إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة قبل رفع دعواه الأولى بإجراء مازال قائماً ومنتجاً .

وحيث إن انظعن أقيم على ثلاثة أسباب تنعى انطاعنة بها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق وفى بيان ذلك تقول أن الحكم اعتبر أنها علمت بالبيع المشفوع فيه وقت انعقاده مجرد انها شقيقة البائعة وتقيم معها فى ذات العقار الكائنه به العين محل الشفعة وأن كلاتهما قد وكلتا والدهما فى إدارة هذا العقار والتصرف فى



حصه كل منهما فيه وهو الذى أبرم عقد البيع المشفوع فيه بصفته وكيلًا عن ابنته وأن المشتري قامت بإجراء التحسينات فى العين المبيعة فى مواجهتها ومواجهة باقى الشركاء . مع أن الشفيع لا يعتبر عالماً بالبيع المشفوع فيه إلا بالإنذار الرسمى المرسل إليه من البائع أو المشتري بحصول البيع لا يعتبر متنازلاً عن حقه فى الشفعة إلا إذا صدر منه ما يفيد أنه اعتبر المشتري مالكا للمبيع وهو مالم يصدر منها . هذا الى أن الحكم اعتبر أنها تنازلت ضمناً عن طلب الشفعة بمقولة أنها سبق وأن أقامت الدعوى رقم .... لسنة .... مدنى محكمة شمال القاهرة الابتدائية على المشتري بطلب الحكم بأحققتها فى أخذ ذات العين المبيعة بالشفعة ثم تركت الخصومة فيها فى حين أنها لم ترفع تلك الدعوى وإنما رفعتها شقيقة أخرى لها وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك بأن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه لما كان القانون المدنى قد وضع نظاماً معيناً لإجراءات الأخذ بالشفعة نص عليه فى المواد ٩٤٠ الى ٩٤٣ وجعل اجراءات هذا النظام مرتبطة بعضها ببعض ارتباطاً وثيقاً وماسة بذات الحق واجب اتباعها وإلا سقط الحق فى الشفعة وكانت هذه الإجراءات جميعاً تبدأ من جانب الشفيع من تاريخ إعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة وأن المشرع أوجب فى المادة ٩٤٠ من القانون المدنى على المشتري أو البائع انذار الشفيع بحصول البيع وحددت فى المادة ٩٤١ من ذات القانون البيانات التى يجب ان يشتمل عليها وهى بيان العقار الجائز اخذه بالشفعة بياناً كافياً وبيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع وإسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه وذلك بهدف علم الشفيع الشامل بأركان البيع الجوهرية لكى يقدر مصلحته فى طلب الشفعة ويتمكن من توجية طلبه إلى من يجب توجيئه إليه . فإن القانون يكون قد حدد طريقة خاصة لهذا العلم وهو ذلك الإنذار الرسمى المتضمن لتلك البيانات وأنه لا مجال للاعتداد بعلم الشفيع بها بغير تلك الوسيلة التى حددها القانون . فإذا لم يتم إنذار الشفيع بالطريق الذى رسمه القانون فإن ميعاد إعلان رغبته فى أخذ العقار المبيع بالشفعة يكون مفتوحاً أمامه إلى ما بعد تسجيل البيع بأربعة أشهر طبقاً لنص الفقرة (ب) من



م ٩٤٨

المادة ٩٤٨ من القانون المدني . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واعتد بعلم الطاعنة بحصول البيع المشفوع فيه وقت انعقاده لجرد انها شقيقة البائعة وتقيم معها في ذات العقار الكائنة فيه العين محل الشفعة وان كلتاهما قد وكلتا والدهما في إدارة هذا العقار وفي التصرف في حصة كل منهما فيه وأن الأخير قد أبرم عقد البيع المشفوع فيه بصفته وكيلًا عن ابنته وأن المشترية قامت بإجراء التحسينات في العين المباعة في مواجهتها ومواجهة باقي الشركاء ، كما اعتبر ان الطاعنة قد تنازلت ضمناً عن الحق في الشفعة لما أورده في مدوناته من أنها سبق وأن رفعت الدعوى رقم ٣٥٥٠ لسنة ١٩٨٧ مدنى محكمة شمال القاهرة الابتدائية على المشترية بطلب الحكم بأحققتها في أخذ ذات العين المباعة بالشفعة ثم تركت الخصومة فيها مع أن الثابت من الأوراق ان تلك الدعوى لم تكن مرفوعة من الطاعنة وانما كانت مرفوعة من احدى شقيقاتها ، فإنه يكون فضلا عن خطئه في تطبيق القانون قد خالف الثابت بالأوراق بما يوجب نقضه والإحالة .

(الطعن ٤٤٠٨ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٣/٤/١٩٩٩ لم ينشر بعد)

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه ومسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام الدعوى .... لسنة ١٩٨٥ مدنى كفر الشيخ الابتدائية « مأمورية دسوق » على الطاعن والمطعون ضدها الثانية بطلب الحكم بأخذ العقار المبين بصحيفة دعواه بالشفعة وتسليمه العقار المشفوع فيه ، وذلك على سند من أنه مالك لعقار مجاور له . ومحكمة أول درجة - بعد أن أحالت الدعوى الى التحقيق ، وسمعت شهود الطرفين - ندبت خبيراً وبعد أن أودع تقريره - حكمت بأحقية المطعون ضده الأول في أخذ العقار بالشفعة . استأنف الطاعن الحكم بالاستئناف رقم ١٠٠ لسنة ٢٤ ق طنطا « مأمورية كفر الشيخ » بتاريخ ١٨/٣/١٩٩٢ قضت المحكمة بتعديل الحكم المستأنف الى اعتبار الثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه عشرة آلاف جنيه ، وبتأييده فيما عدا ذلك . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت

م ٩٤٨

النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم ، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظرة وفيها التزمت النيابة رأيتها .

وحيث إن الطعن أقيم على مسببين ينعى الطاعن بالسبب الثانى منهما على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول إنه دفع أمام محكمة الموضوع بسقوط حق المطعون ضده الأول فى الأخذ بالشفعة لإيداعه الثمن خزانة محكمة دسوق الجزئية دون خزانة محكمة كفر الشيخ الابتدائية المختصة بنظر الدعوى ، وإذ رفضت المحكمة ذلك الدفع على سند من أن الثمن أودع خزانة المحكمة المختصة ، فإن حكمها يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير صحيح ، ذلك أن الثابت فى الأوراق أن المطعون ضده الأول أودع ثمن المبيع خزانة محكمة دسوق الكلية الكائن بدائرتها العقار المشفوع فيه المختصة بنظر دعوى الشفعة إعمالاً لحكم المادة ٢/٩٤٢ من القانون المدنى ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بذلك الإيداع ، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ويكون النعى بهذا السبب على غير أساس .

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب ، وبياناً لذلك يقول إنه دفع أمام محكمة الموضوع بسقوط حق المطعون ضده الأول فى الأخذ بالشفعة لتنازله عن هذا الحق ، إذ عرض عليه شراء العقار المشفوع فيه قبل شرائه وبعد بيعه ، فأبدى عدم استعداده للشراء ، مما يعد تنازلاً ضمنيّاً عن حقه فى الأخذ بالشفعة ، وطلب - الطاعن - إحالة الدعوى الى التحقيق لإثبات هذا الدفاع ، إلا أن المحكمة التفتت عن هذا الطلب ولم تفصح عن أسباب رفضها ، مما يعيب حكمها ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير سديد ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن التنازل الضمنى عن الشفعة يفترض فيه حصول البيع ثم صدور عمل أو تصرف من الشفيع بعد ذلك يفيد حتماً الإعراض عن

م ٩٤٨

استعمال حق الشفعة ، وإعتبار المشتري مالكا نهائياً للمبيع ، وأن مجرد عرض العقار المشفوع فيه على الشفيع وعدم قبوله شراءه لا يعد تنازلاً عن حقه في أخذه بالشفعة إذا بيع ، ومن ثم فإنه بإفتراض صحة ما يشير به الطاعن من أنه عرض على المطعون ضده الأول شراء العقار موضوع النزاع فرض ، فإن ذلك لا يسقط حقه في أخذه بالشفعة طالما لم يصدر منه ما ينبئ عن رغبته عن استعمال هذا الحق ، الأمر الذي يصبح معه طلب الإحالة الى التحقيق غير منتج حتى مع التسليم بصحة الوقائع المطلوب إثباتها ، ولا على المحكمة إذا هي لم تستجب الى هذا الطلب . لما كان ذلك ، وكان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه متى كان النعى غير منتج لعدم استناده الى أساس قانوني ، فإن الحكم لا يكون قد شابه قصور في التسبب إذا لم يرد على ما يتمسك به الخصم في هذا الصدد ومن ثم فإن النعى بهذا السبب يكون في غير محله .

( الطعن ٣٢٦٩ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٣٠ لم ينشر بعد )





## قائمة بأهم المراجع



## قائمة بأهم المراجع

- ١ - الوسيط . للدكتور / السنهاورى .
- ٢ - قضاء النقض فى المواد المدنية . للمستشار / عبد المنعم دسوقى .
- ٣ - التعليق على نصوص القانون المدنى . للمستشار / أنور العمروسى .
- ٤ - الوسيط فى القانون المدنى . للمستشار / أنور طلبه .
- ٥ - الموسوعة الذهبية . للأستاذين / حسن الفكهانى وعبد المنعم حسنى .
- ٦ - المدونة الذهبية . للأستاذ / عبد المنعم حسنى .
- ٧ - الموسوعة الشاملة . للمستشار / الشربىنى .
- ٨ - مجلة القضاء الفصلية .
- ٩ - الإصدارات التى يصدرها المكتب الفنى لحكمة النقض .

ملحوظة :

بالإضافة إلى العديد من المراجع  
التي أشير إليها فى حينها .





## محتويات الجزء السادس



## محتويات الجزء السادس

الصفحة

الموضوع

القسم الثاني

الحقوق العينية

الكتاب الثالث

٧

الحقوق العينية الأصلية

الباب الأول

حق الملكية

الفصل الأول

حق الملكية بوجه عام

١ - نطاقه ووسائل حمايته

٩

التعليق على المادة (٨٠٢)

٩

أحكام القضاء.

الحكم المقرر لحق الملكية

١٠

لا يسقط بالتقادم.

الملكية وظيفة إجتماعية. تعارض

حق الملكية مع المصلحة العامة

١٠

وجوب الإعتداد بالمصلحة العامة.

- حق الملكية . حق دائم لا يسقط بعدم  
الإستعمال مهما طال الزمن . جواز  
اكتسابه بمضى المدة  
١٠ الطويلة المكتسبة للملكية .  
١١ نطاق حق الملكية .  
الأصل عدم جواز حرمان  
مالك انشئ من حق إستعماله  
١٢ وإستغلاله والتصرف فيه .  
عدم جواز حرمان أحد من ملكه  
إلا فى الأحوال التى يقرها القانون  
وبالطريقة التى يرسمها .  
١٣ نطاق سلطة المالك .  
١٣ ماهية حق الملكية .  
١٤ التعليق على المادة (٨٠٣)  
١٥ أحكام القضاء .  
١٥ دعوى الإستحقاق وتثبيت الملكية .  
١٦ دعوى تثبيت ملكية الأتبان الزراعية  
وبطلان التصرفات الواردة عليها  
موضوعا قابل للتجزئة .  
١٧



	نية التملك استخلاص ثبوتها من
١٨	عدمه من سلطة قاضى الموضوع.
١٩	حدد ملكية الأرض.
٢٠	التعليق على المادة (٨٠٤)
٢٠	أحكام القضاة.
	شمول ملكية المحل التجارى لكافة
	العناصر التى يتكون منها.
	ملكية الشريك بنصيب فيه تنصرف
٢١	الى هذه العناصر.
٢١	ماهية البيع.
	أثر انتقال ملكية المنقول الى
٢١	المشتري بمجرد تمام البيع.
٢٢	نطاق حق الملكية.
٢٤	التعليق على المادة (٨٠٥)
٢٤	أحكام القضاة.
٢٤	دعوى الإستحقاق الفرعية.
	عدم جواز الإستناد الى عقد البدل
	غير المسجل فى طلب تثبيت الملكية
٢٥	للقدر الوارد به.

	نطاق حجبية الحكم الجنائي
٢٦	أمام المحاكم المدنية.
٢٨	نزع الملكية للمنفعة العامة.
	الإستيلاء المؤقت على العقارات في
	الأحوال المستعجلة . سلطة استثنائية
٢٩	للمحافظ مقيدة بقيام حالة الضرورة.
	نزع ملكية جزء من العقار. وجوب
	مراعاة ما طرأ على قيمة الجزء
	الباقى من نقص أو زيادة بسبب
٣٠	إعمال المنفعة العامة.
	شرط عدم جواز الإلتجاء مباشرة الى
	المحكمة بطلب التعويض
٣٠	عن نزع الملكية.
	نزع الملكية للمنفعة العامة . جواز
	حدوثه بطريق غير مباشر دون إتخاذ
٣١	الإجراءات القانونية.
	إستيلاء الإدارة على العقارات دون
	إتباع الإجراءات القانونية لنزع
٣١	الملكية إعتباره بداية غصب.

جواز الإستيلاء بطريق التنفيذ المباشر  
على العقارات التي تقرر لزوم نزع  
ملكيتها للمنفعة العامة قبل صدور  
القرار بذلك من جهة الاختصاص.

٣٥

## ٢ - القبول التي ترد على حق الملكية

٤١

### التعليق على المادة (٨٠٦)

٤١

أحكام القسم ضـاء.

استعمال حق الملكية مقيداً

٤١

بمراعاة أحكام القانون.

٤٣

ماهية المطلات المقابلة والمنحرفة.

٤٣

ماهية حق الارتفاق.

٤٩

### التعليق على المادة (٨٠٧)

٥٠

### التعليق على المادة (٨٠٨)

٥٠

أحكام القسم ضـاء.

٥٢

### التعليق على المادة (٨٠٩)

٥٢

أحكام القسم ضـاء.

٥٣

### التعليق على المادة (٨١٠)

٥٤

### التعليق على المادة (٨١١)

٥٤

أحكام القسم ضـاء.

٥٥	التعليق على المادة (٨١٢)
٥٥	أحكام القسضاء.
	شرط إعتبار الأرض
٥٦	محبوسة عن الطريق العام.
٥٨	التعليق على المادة (٨١٣)
٥٨	أحكام القسضاء.
	المقصود بدعوى تعيين
٥٨	الحدود بين عقارين متجاورين.
٦٠	التعليق على المادة (٨١٤)
٦١	التعليق على المادة (٨١٥)
٦١	التعليق على المادة (٨١٦)
٦٢	التعليق على المادة (٨١٧)
٦٢	التعليق على المادة (٨١٨)
٦٣	التعليق على المادة (٨١٩)
٦٣	أحكام القسضاء.
	إعادة بناء عقار قديم بعد هدمه. عودة
	حق الإرتفاق بالمطل للعقار الجديد
٦٤	مقيدة بمضمون الإرتفاق الأصلي.



	أثر كسب حق إرتفاق
٦٥	بالمطل بالتقادم.
٦٥	علة طلب سد المطلات.
٦٩	التعليق على المادة (٨٢٠)
٦٩	أحكام القسضاء.
٧٠	التعليق على المادة (٨٢١)
٧٠	أحكام القسضاء.
	المناور التي تعلو قاعدتها
	عن قامة الإنسان المعتادة. عدم
٧٠	اشتراط أية مسافة لصحتها.
٧١	التعليق على المادة (٨٢٢)
٧٢	التعليق على المادة (٨٢٣)
٧٢	أحكام القسضاء.
٧٣	شروط صحة المنع من التصرف.
٧٥	التعليق على المادة (٨٢٤)
٧٥	أحكام القسضاء.
	٣ - الملكية الشائعة
٧٧	التعليق على المادة (٨٢٥)
٧٧	أحكام الشيوع.

- ٧٧ أحكام القضاء.
- حساب حصة الشركاء على  
الشيوع بالتساوى إذا لم يقر  
الدليل على غير ذلك.
- ٧٨ بيع المالك على الشيوع  
حصة مفرزه فى العقار الشائع قبل  
إجراء القسمة بين الشركاء توقف  
تحديد المبيع على نتيجة القسمة.
- ٧٨
- ٧٩ التعليق على المادة (٨٢٦)
- ٧٩ أحكام القضاء.
- أثر القسمة غير المسجلة على المشترى  
لجزء مفرز بعقد مسجل قبل القسمة.
- ٨٠ أثر التصرف فى جزء مفرز لاحق  
لقسمة لم تسجل.
- ٨١ إلغاء الوقف على غير الخيرات قسمة  
الأطيان الشائعة قبل أيلولة ملكية  
ما إنتهى فيه الوقف الى المتقاسمين  
عدم الإعتماد بها.
- ٨٢

- المشتري لجزء مفرز من العقار الشائع.
- ٨٣ إعتبار القسمة اللاحقة بين الشركاء حجة عليه ولو لم يكن طرفاً فيها.
- بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من العقار الشائع . ليس للمشتري طلب تثبيت ملكيته لهذا المبيع قبل إجراء القسمة ووقوعه في نصيب البائع له ولو كان عقده مسجلاً .
- ٨٤ المشتري للقدر المفرز في العقار الشائع ليس له المطالبة بالتسليم مفرزاً قبل حصول القسمة إلا برضاء الشركاء جميعاً.
- ٨٥
- ٨٨ التعليق على المادة (٨٢٧)
- ٨٨ أحكام القضاء .
- إدارة الأموال الشائعة للشركاء مجتمعين ما لم يوجد إتفاق
- ٨٨ يخالف ذلك.

- تأجير المال الشائع حق  
للأغلبية المطلقة للشركاء. ٨٩
- يجوز للمالك على الشيوع إستئجار  
العقار أو جزء  
منه من باقى الشركاء. ٩٣
- التعليق على المادة (٨٢٨) ٩٤
- أحكام القضاة.  
للشريك على الشيوع فى علاقته  
بالشريك الآخر الذى تصرف ببيع  
المحصول الناتج من زراعتهما المشتركة  
أن يثبت فى حدود هذه العلاقة  
صدور هذا التصرف بوصفه من  
أعمال الإدارة بجميع طرق الإثبات. ٩٤
- تعدد ملاك العين المؤجرة . حق من  
يملك أغلبية الأنصبة فى طلب إنهاء  
الإيجار بوصفه من أعمال الإدارة. ٩٦
- إدارة أحد الشركاء المال  
الشائع دون إعتراض من الباقين  
اعتباره وكىلا عنهم. ٩٩



- ١٠١ التعليق على المادة (٨٢٩)
- ١٠١ أحكام القضاء.
- ١٠٤ التعليق على المادة (٨٣٠)
- ١٠٤ أحكام القضاء.
- ١٠٥ التعليق على المادة (٨٣١)
- ١٠٦ التعليق على المادة (٨٣٢)
- ١٠٦ أحكام القضاء.
- ميعاد إعتراض أصحاب الأقلية في المال الشائع على قرار الأغلبية بالتصريف فيه.
- ١٠٧
- ١٠٨ التعليق على المادة (٨٣٣)
- ١٠٨ أحكام القضاء.
- ١٠٩ التعليق على المادة (٨٣٤)
- ١٠٩ إنقضاء الشيوع بالقسمة.
- ١١٠ التعليق على المادة (٨٣٥)
- أحكام القضاء بشأن قسمة المال الشائع.
- ١١٠

- حق الشريك الذى لم يكن طرفا فى  
القسمة فى التمسك ببطلائها دون  
١١٢ من عقدها من الشركاء.  
وحدة القواعد التى تحكم  
١١٢ ضمان البائع وضمان المتقاسم.  
تقدير جدية المنازعة فى دعوى الملك  
١١٥ المثارة فى دعوى انقصة موضوعى.  
للولى قسمة المال الشائع  
بالتراضى نيابة عن أولاده القصر  
لا حاجة لإستئذان محكمة الأحوال  
الشخصية أو موافقتها.  
١١٨  
١٢١ التعليق على المادة (٨٣٦)  
١٢١ أحكام القسمة.  
المشترى لحصة شائعة فى عقار بعقد  
مسجل هو صاحب الشأن فى القسمة  
١٢٢ التى تجرى لهذا العقار.  
تعريف الغير فى حكم المادة العاشرة  
١٢٢ من قانون الشهر العقارى.

١٢٤	التعليق على المادة (٨٣٧)
١٢٤	أحكام القضاء.
١٢٥	التعليق على المادة (٨٣٨)
١٢٥	أحكام القضاء.
١٢٧	التعليق على المادة (٨٣٩)
١٢٧	التعليق على المادة (٨٤٠)
١٢٨	التعليق على المادة (٨٤١)
١٢٨	أحكام القضاء.
١٢٩	التعليق على المادة (٨٤٢)
١٣٠	التعليق على المادة (٨٤٣)
١٣٠	أحكام القضاء.
	إجراء القسمة لا يجعل للمتقاسم
	حقاً في الإثثار بشمار الحصة التي
	خصصت له إلا من وقت
١٣٠	حصول القسمة.
١٣١	أثر القسمة غير المسجلة.
	القسمة الفعلية للمال
١٣١	الشائع . صورتها.

- أثر قسمة المال الشائع
- ١٣٢ رضاء أو قضاء.
- ١٣٣ أثر حكم القسمة.
- ١٣٤ التعليق على المادة (٨٤٤)
- ١٣٤ أحكام القضاء.
- القواعد التي تحكم ضمان البائع هي
- ١٣٤ التي تحكم ضمان المتقاسم.
- الإتفاق في عقد القسمة على الإعفاء
- من الضمان . وجوب بيان
- سبب الإستحقاق بالذات
- ١٣٥ المراد الإعفاء من ضمانه.
- ١٣٦ التعليق على المادة (٨٤٥)
- ١٣٦ أحكام القضاء.
- الغن في عقد القسمة بما
- يزيد على الخمس جواز رجوع
- ١٣٧ المغبون على باقي المتقاسمين.
- ١٣٨ التعليق على المادة (٨٤٦)
- ١٣٨ أحكام القضاء.



- قسمة المهايأة المكانية التي  
تدوم خمس عشرة سنة . صيرورتها  
قسمة نهائية مالم يتفق  
الشركاء على غير ذلك. ١٣٨  
ضرورة تسجيل القسمة العقارية  
النهائية التي تحولت إليها  
قسمة المهايأة حتى يمكن  
الإحتجاج بالملكية على الغير. ١٣٩  
شرط جواز تغيير صفة الحائز بعد  
إنهاء عقد قسمة المهايأة بسبب وفتى  
الى حائز بقصد التملك. ١٣٩  
كيفية تحقق القسمة الفعلية. ١٤٠  
شرط تحول قسمة المهايأة المكانية الى  
قسمة نهائية. ١٤١  
ماهية قسمة المهايأة بين  
الشركاء على الشيوع. ١٤٢  
التعليق على المادة (٨٤٧) ١٤٦  
أحكام القسمــــــــــــــــضاء. ١٤٦

١٤٨	التعليق على المادة (٨٤٨)
١٤٨	أحكام القضاء.
١٤٩	التعليق على المادة (٨٤٩)
١٥٠	الشروع الإجبارى.
١٥٠	التعليق على المادة (٨٥٠)
١٥٠	أحكام القضاء.
١٥١	التعليق على المادة (٨٥١)
١٥١	ماكية الأسيرة.
١٥١	أحكام القضاء.
١٥٣	التعليق على المادة (٨٥٢)
١٥٣	التعليق على المادة (٨٥٣)
١٥٤	التعليق على المادة (٨٥٤)
١٥٤	التعليق على المادة (٨٥٥)
١٥٥	ملكينة الطبقات.
١٥٥	التعليق على المادة (٨٥٦)
١٥٥	أحكام القضاء.
١٥٨	التعليق على المادة (٨٥٧)
١٥٩	التعليق على المادة (٨٥٨)

١٥٩	التعليق على المادة (٨٥٩)
١٦٠	التعليق على المادة (٨٦٠)
١٦٠	التعليق على المادة (٨٦١)
١٦١	التعليق على المادة (٨٦٢)
١٦١	إتحاد ملاك طبقات البناء الواحد.
١٦١	أحكام القضاء.
١٦٤	التعليق على المادة (٨٦٣)
١٦٤	التعليق على المادة (٨٦٤)
١٦٥	التعليق على المادة (٨٦٥)
١٦٥	التعليق على المادة (٨٦٦)
١٦٦	التعليق على المادة (٨٦٧)
١٦٦	التعليق على المادة (٨٦٨)
١٦٧	التعليق على المادة (٨٦٩)

## الفصل الثاني

### أسباب كسب الملكية

#### ١ - الاستيلاء

١٦٨	التعليق على المادة (٨٧٠)
١٦٨	الإستيلاء على منقول ليس له مالك.
١٦٨	أحكام القضاء.

١٦٩	التعليق على المادة (٨٧١)
١٦٩	أحكام القضاة.
١٧٠	التعليق على المادة (٨٧٢)
١٧٠	أحكام القضاة.
	ماهية الكنز وشروط
١٧٠	إعتبار المنقول كنزاً.
١٧١	التعليق على المادة (٨٧٣)
١٧٢	التعليق على المادة (٨٧٤)
١٧٢	الإستيلاء على عقار ليس له مالك.
١٧٢	أحكام القضاة.
	٢ - الميراث وتصفية التركة
١٧٥	التعليق على المادة (٨٧٥)
١٧٥	أحكام القضاة.
	قيام التوريث على ما يخلفه المورث
	وقت وفاته - لاحق للورثة فيما يكون
١٧٦	قد خرج من ماله حال حياته.
١٧٦	ما يصح إعتباره مالاً يورث.





- ١٨٣ تمثيل المورث للمورث .
- ١٨٤ ماهية الحائز في التنفيذ العقارى .
- إعتراض أحد الورثة
- على قائمة شروط البيع
- الحكم الصادر برفضه ، إكتسابه
- قوة الأمر المقضى . قبل التعرض
- ١٨٥ وحده دون باقى الورثة .
- تعلق أحكام الموارث المستندة
- الى نصوص قاطعة فى الشريعة
- ١٨٥ الإسلامية بالنظام العام .
- ١٨٦ شرط أيلولة التركة نهائياً للورثة .
- شخصية الوارث إستقلالها عن
- شخصية المورث . انفصال التركة عن
- ١٨٦ أشخاص الورثة وأموالهم .
- إنفصال التركة عن أشخاص
- الورثة وأموالهم الخاصة . دفع
- الطلبات الموجهة الى التركة فى
- شخص الورثة . غير قابل للتجزئة .
- ١٨٧

١٨٩	التعليق على المادة (٨٧٦)
١٨٩	تعيين مصف للتركة.
١٨٩	أحكام القضاء.
	تصفية التركة. الأصل فيها
١٨٩	أن تكون بإجراءات فردية.
١٩١	التعليق على المادة (٨٧٧)
١٩١	أحكام القضاء.
١٩٢	التعليق على المادة (٨٧٨)
١٩٣	التعليق على المادة (٨٧٩)
١٩٤	التعليق على المادة (٨٨٠)
١٩٤	أحكام القضاء.
١٩٥	التعليق على المادة (٨٨١)
١٩٥	أحكام القضاء.
١٩٦	التعليق على المادة (٨٨٢)
١٩٦	أحكام القضاء.
	للوارث أن يملك بالتقادم نصيب
	غيره من الورثة متى استوفى وضع
١٩٦	يده الشروط القانونية.

- شرط إنتصاب الوارث خصماً عن  
 باقى الورثة فى الدعاوى التى  
 ١٩٧ ترفع من التركة أو عليها.  
 التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه  
 ١٩٨ المورث وقت وفاته.  
 أثر ثبوت صحة مراجعة  
 ١٩٩ الزوج لنزوجه.  
 أحكام الإرث المتصلة بقواعد  
 التوريث وأحكامه من النظام العام.  
 ١٩٩ عدم جواز التحايل عليها.  
 الشريعة الإسلامية هى  
 الواجبة التطبيق فى مسائل  
 ٢٠٠ موارث المصريين غير المسلمين.  
 شرط قبول الشهادة على  
 ٢٠٠ الإرث فى فقه الحنفية.  
 شروط إنتقال التعويض  
 ٢٠٣ عن الضرر الأدبى.  
 دعوى الإرث. الحكم دون إجراء تحريات  
 ٢٠٣ مسبقه من الجهات الإدارية لاختطاً.



	شهادة الميلاد وصحيفة الحالة
	الجنائية وشهادة المعاملة العسكرية
٢٠٤	لاحجية لها فى إثبات الوراثة.
	أثر عدم تسجيل المشتري من
٢٠٥	المورث عـقـد شـرائه.
	التصرف المطعون فيه بصدوره
	من المورث فى مرض الموت عدم جواز
	الإحتجاج على الورثة بتاريخه إلا إذا
٢٠٥	كان ثابتاً بإحدى الطرق القانونية.
٢٠٦	أثر تصفية التركة.
٢٠٨	التعليق على المادة (٨٨٣)
٢٠٨	جـرد التـركـة.
٢٠٩	التعليق على المادة (٨٨٤)
٢٠٩	أحكام القـضاء.
٢١٠	التعليق على المادة (٨٨٥)
٢١٠	أحكام القـضاء.
٢١١	أثر تصفية التركة.
	أثر إقامة مصفى التركة طعناً
٢١٢	بصفته نائباً عن التركة.

٢١٣	التعليق على المادة (٨٨٦)
٢١٤	التعليق على المادة (٨٨٧)
٢١٥	التعليق على المادة (٨٨٨)
٢١٥	التعليق على المادة (٨٨٩)
٢١٦	التعليق على المادة (٨٩٠)
٢١٦	أحكام القضاء.
٢١٧	أثر المنازعة في صحة الجرد.
	المنازعة في صحة الجرد. ما تجر به
	المحكمة في شأن عريضتها هو
	أمر ولائى من إختصاص
٢١٨	قاضى الأمور الوقفية.
٢١٩	التعليق على المادة (٨٩١)
٢١٩	تسوية ديون التركة.
٢١٩	أحكام القضاء.
	شرط أيلولة التركة
٢٢٣	لسلورثسة نهائياً.
	ديون التركة. عدم قابليتها
	للإنقسام على الورثة إلزام الوارث

	فى حدود ماآل اليه من
٢٢٤	التركة بسداد تلك الديون.
	رجوع الوارث بما أداه من ديون التركة
٢٢٤	على باقى الورثة.
	القضاء بالزام الوارث بحصته فى
	ديون التركة التى دفعها وارث آخر.
	عدم جواز مطالبتة شخصياً
	بعد ذلك ببعض توابع الدين
٢٢٦	المستحقة على التركة.
٢٢٩	التعليق على المادة (٨٩٢)
٢٢٩	التعليق على المادة (٨٩٣)
٢٣٠	التعليق على المادة (٨٩٤)
٢٣١	التعليق على المادة (٨٩٥)
٢٣٢	التعليق على المادة (٨٩٦)
٢٣٣	التعليق على المادة (٨٩٧)
٢٣٣	التعليق على المادة (٨٩٨)
٢٣٤	التعليق على المادة (٨٩٩)
٢٣٤	التعليق على المادة (٩٠٠)

٢٣٥

## التعليق على المادة (٩٠١)

٢٣٥

أحكام القضاء.

حجية الإعلام الشرعى تدفع بحكم من

المحكمة المختصة سواء فى دعوى

أصلية أو فى دفع

أبدى فى الدعوى التى يراد

٢٣٦

الإحتجاج فيها بالإعلام الشرعى.

حجة تاريخ المحررات الصادرة

من المورث قبل الوارث ولو لم يكن

٢٣٦

ثابتاً ثبوتاً رسمياً.

دعوى إثبات الوفاة والوراثه تضمين

صحيفتها بيان بأعيان التركة الخلفة

٢٣٧

عن المتوفى. يكفى لسماعها.

الإعلام الشرعى. قيام إجراءاته على

تحقيقات إدارية. جواز إهدارها بما

تجريه المحكمة المختصة من بحث جواز

٢٣٨

ترجيحها البينة على التحريات.

إقرار الوارث بوارث آخر. وجوب

أخذ المقر بإقراره فى دعاوى المال.



	لا يغير من ذلك كون المقرر له
٢٣٩	غير وارث. حقيقته.
	تحقيق الوفاة والوارثة حجة ما لم
٢٤١	يصدر حكم على خلافه.
٢٦٠	التعليق على المادة (٩٠٢)
٢٦٠	التعليق على المادة (٩٠٣)
٢٦١	التعليق على المادة (٩٠٤)
٢٦١	التعليق على المادة (٩٠٥)
٢٦٢	التعليق على المادة (٩٠٦)
٢٦٢	التعليق على المادة (٩٠٧)
٢٦٢	أحكام القضاء.
٢٦٣	التعليق على المادة (٩٠٨)
٢٦٣	أحكام القضاء.
٢٦٤	التعليق على المادة (٩٠٩)
٢٦٤	التعليق على المادة (٩١٠)
٢٦٥	التعليق على المادة (٩١١)
٢٦٥	التعليق على المادة (٩١٢)
٢٦٦	التعليق على المادة (٩١٣)

- ٢٦٧ التعليق على المادة (٩١٤)
- ٢٦٧ أحكام التركات التي لم تصف.
- ٢٦٧ أحكام القضاة.
- ٢٦٧ أحكام الإرث من النظام العام.
- ٢٦٩ ماهية التحايل الممنوع على أحكام الإرث.
- ٢٧٠ شرط إنتصاب الوارث خصماً عن باقى الورثة فى الدعاوى التى ترفع من التركة أو عليها.
- ٢٧٠ أساس طعن الوارث فى تقدير التركة قبل أيلولتها الى الورثة.
- ٢٧١ شهر حق الإرث. ليس شرطاً لإنتقال الحقوق العينية العقارية للورثة.

### ٣- الوصية

- ٢٧٤ التعليق على المادة (٩١٥)
- ٢٧٤ أحكام القضاة.
- خضوع الوصية للقانون السارى وقت الوفاة لا وقت تحرير الوصية.
- ٢٧٦

- شروط الوصية تتحدد بصفة  
نهائية وقت وفاة الموصى  
لا وقت صدور الإرادة منه . ٢٧٧
- خضوع الوصية لأحكام قانون  
بلد الموصى وقت وفاته . ٢٧٨
- الميراث والوصية وسائر التصرفات  
المضافة إلى ما بعد الموت . سريان  
قانون الوارث أو الموصى أو من صدر  
منه التصرف وقت موته . ٢٧٩
- للموصى الأجنبي أن يفرغ الوصية في  
الشكل المقرر في قانون دولته . أو  
في الشكل المقرر في قانون  
البلد الذي تتم فيه الوصية . ٢٧٩
- الوصية تعد من مسائل  
الأحوال الشخصية . ٢٨٠
- عقد الوصية وتكييفه . ٢٨٢
- الوصية تبرع أضيف التملك فيه إلى  
مما بعد الموت . ٢٨٨

- ٢٨٩ نية الإيصاء إستخلاصها موضوعي .
- ٢٨٩ إثبات التصرف الذي يخفى الوصية .
- شرط الإستدلال على
- ٢٩٠ الوصية بالقسراتن .
- للوارث عند عدم توافر شروط القرينة
- القانونية. الواردة في المادة ٩١٧
- مدني أن يدلل بكافة طرق الإثبات
- على إحتفاظ المورث بحيازة العين
- ٢٩٠ التي تصرف فيها كقرينة قضائية .
- شرط قيام القرينة المنصوص عليها في
- ٢٩١ المادة ٩١٧ مدني .
- ٢٩٢ مناط قرينة المادة ٩١٧ مدني .
- مجرد بيع المورث حق الإنتفاع
- بالعقار لوارث بعد تصرفه في
- حق الرقبة اليه غير مانع من إعتبار
- ٢٩٣ التصرف وصية .
- طعن الوارث بصورية تصرفات المورث
- ٢٩٣ المضرة به . جواز إثباته بكافة الطرق .



- ٢٩٥ أثر بطلان وصية المجنون أو المعتوه .
- الإستناد الى قانون أجنبى .
- مجرد واقعة مادية . على الخصوم إقامة
- ٢٩٥ الدليل عليه .
- ٣٠٣ وقت قبول الوصية .
- ٣٠٤ الوصية الواجبة .
- ٣٠٥ رجوع الموصى .
- ٣٠٧ بطلان الوصية .
- ٣٠٨ سماع دعوى الوصية .
- إحتفاظ المورث بحقه فى الإنتفاع
- بالمبيع مدى حياته . لا يحتم ذلك
- وجوب إعتبار التصرف وصية
- ولايتعارض مع تنجيز التصرف متى
- ٣١٠ كانت أدلة الدعوى تفيد هذا التنجيز .
- جواز إثبات طعن الوارث بصورية
- ٣١٢ تصرفات المورث المضرة به بكافة الطرق .
- الوصية تصرف غير لازم . للموصى
- ٣١٤ الرجوع فيها صراحة أو دلالة .

- الحكم بصحة ونفاذ الوصية وندب  
 ٣١٤ خبير حكم غير منه للخصومة .
- نفاذ الوصية في ثلث التركة  
 ٣١٥ بغير إجـازة الورثة .
- تعدد وصايا المتوفى بما يجاوز ثلث  
 التركة . نفاذها جملة في حدود الثلث  
 ٣١٦ مقسمة بين أصحاب الرصايا بالمخاصة .
- ٣١٧ التعليق على المادة (٩١٦)
- ٣١٧ أحكام القـضاء .
- قيام مرض الموت أو ما في حكمه من  
 ٣١٨ مـسائل الواقع .
- ٣١٨ ماهية مرض الموت وضوابطه .
- ٣١٩ شرط إعتبار التصرف وصيه .
- ٣٢١ التعليق على المادة (٩١٧)
- ٣٢١ أحكام القـضاء .
- ضرورة استناد انتـفاع  
 المتصرف بالعين المتصرف فيها  
 الى حق ثابت لا يستطيع المتصرف  
 ٣٢٢ اليـه تجـريده منه .

- يقع عبء إثبات القرينة  
القانونية الواردة بالمادة ٩١٧ على  
٣٢٢ غـاتق الوارث الطاعن.  
حجية إقرارات المورث قبل الورثة حتى  
٣٢٢ يقيموا الدليل على عدم صحتها.  
صدور تصرف في صورة بيع منجز.  
للوارث الطعن فـيه بأنه  
يخفى وصيه وإثبات ذلك  
٣٢٣ بكافة طرق الإثبات .  
صحة التصرفات المنجزة الصادرة  
من المورث حال صحته لأحد ورثته .  
٣٢٤ شرط الشهادة على الإرث.  
إحتواء العقد على نص صريح داله  
على تنجيزه لا يمنع الوارث من  
٣٢٦ الطعن عليه بأنه يخفى وصية.  
أثر عدم شهر حق الإرث على إنتقال  
الحقوق العينية العقارية للورثة في  
٣٢٦ وقت وفاة المورث .  
مجرد طعن الوارث على التصرف  
بأنه صدر في مرض الموت إضراراً

- بحقوقه في الإرث. عدم كفايته  
٣٢٨ لإهدار حجية التصرف .  
مجرد بيع المورث حق الإنتفاع  
بالعقار لوارث بعد تصرفه في  
حق الرقبة اليه غير مانع من  
٣٣٠ إعتبار التصرف وصيه .  
تمسك الوارث بصورية عقد البيع  
الصادر من مورثه لوارث آخر صورية  
٣٣١ مطلقة التدليل عليها بعدة قرائن .  
متى يعتد بإجازة  
٣٣٣ الوارث لتصرف مورثه.  
حقوق الورثة في التركة المدينة مدى  
٣٣٣ تأثيرها بحقوق دائني المورث .  
مدى صحة تصرفات  
٣٣٤ المورث حال صحته .  
الوارث لا يعد غيراً بالنسبة للتصرف  
٣٣٥ الصادر من مورثه .  
للوارث المضرورة إثبات صورية  
تصرف المورث الصوري والذي  
٣٣٦ يخفى وصية بكافة طرق الإثبات.



التحقق من أحقية المورث في الإنتفاع  
بالعين المتصرف فيها إستنادا الى حق  
لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه  
لثبوت قرينة المادة ٩١٧ مدني  
خضوعه لتقدير محكمة الموضوع  
متى كان إستخلاصها سائغاً .

٣٣٧

#### ٤ - الإلتصاق

٣٤١ التعليق على المادة (٩١٨)

٣٤١ الإلتصاق بالعقار.

٣٤١ أحكام القضاء.

٣٤٣ التعليق على المادة (٩١٩)

٣٤٣ التعليق على المادة (٩٢٠)

٣٤٤ التعليق على المادة (٩٢١)

٣٤٤ أحكام القضاء.

٣٤٥ التعليق على المادة (٩٢٢)

٣٤٥ أحكام القضاء.

ملكية صاحب الأرض لما  
عليها أو تحتها من بناء أو غراس

- أو منشآت أخرى.
- ٣٤٦ قرينة قانونية قابلة لإثبات العكس.
- ٣٤٦ شرط التملك بالإلتصاق.
- المنشآت التي يقيمها مشترى الأرض  
بعدم غير مسجل. عدم إنتقال  
٣٤٦ ملكيتها اليه إلا بالتسجيل.
- ملكية البناء تطبيقا لقواعد  
الإلتصاق. لا تؤول إلا لمن يملك  
٣٤٧ الأرض المقام عليها.
- ملكية صاحب الأرض لما عليها  
وما تحتهها من بناء أو غراس  
أو منشآت أخرى قرينة  
قانونية قابلة لإثبات العكس.
- ٣٤٨ نطاق ملكية صاحب الأرض.
- ٣٤٩ ماهية الإلتصاق.
- ملكية الأرض تستتبع ملكية ما يقام  
عليها من مبان بحكم الإلتصاق  
٣٥٠ مقابل تعريض من أقامها.

- ٣٥٤ التعليق على المادة (٩٢٣)
- ٣٥٤ أحكام القضاة.
- ٣٥٧ التعليق على المادة (٩٢٤)
- ٣٥٧ أحكام القضاة.
- حكم إقامة البناء بسوء نية
- ٣٥٩ فى أرض الغير.
- إستقلال محكمة الموضوع بتقدير
- ٣٥٩ حسن نية البانى فى أرض الغير.
- المنشآت التى يقيمها الشخص على
- أرض الغير بسوء نية لمالك
- الأرض وحده دون غيره
- ٣٦٠ حق طلب إزالته.
- ٣٦٥ التعليق على المادة (٩٢٥)
- ٣٦٥ أحكام القضاة.
- ٣٦٨ التعليق على المادة (٩٢٦)
- ٣٦٨ التعليق على المادة (٩٢٧)
- ٣٦٨ أحكام القضاة.

٣٦٩	التعليق على المادة (٩٢٨)
٣٦٩	أحكام القــــــــــــــــضاء.
٣٧١	التعليق على المادة (٩٢٩)
٣٧١	التعليق على المادة (٩٣٠)
٣٧٢	التعليق على المادة (٩٣١)
٣٧٢	الإلتــــــــــــــــصاق بالمنقول.
	٥ - العقد
٣٧٣	التعليق على المادة (٩٣٢)
٣٧٣	أحكام القــــــــــــــــضاء.
	ملكية المنقول إنتقالها الى المشتري
٣٧٣	بمجرــــــــــــــــد تمام البــــــــــــــــيع.
	الحكم بإيقاع بيع العقار
٣٧٣	لا تنتقل به الملكية إلا بتسجيله.
	الملكية فى المواد العقارية لا تنتقل
	سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة الى
٣٧٤	الغــــــــــــــــير إلا بالتــــــــــــــــسجيل.
	ملكية العقار الذى يباع جبرا. عدم
	إنتقالها الى المشتري بالمزاد إلا
٣٧٥	بتــــــــــــــــسجيل حكم إيقاع البــــــــــــــــيع.



٣٧٧

التعليق على المادة (٩٣٣)

٣٧٧

أحكام القسـضاء.

أسباب كسب الملكية - ليس من

بينها القيد في سجلات ضرائب

٣٧٨

العقارات المبنية.

٣٨٠

التعليق على المادة (٩٣٤)

٣٨٠

أحكام القسـضاء.

٣٨٠

التسجيل وحجـجـته.

٣٨٣

التسجيل في دعوى صحة التعاقد.

أثر تسجيل صحيفة دعوى

صحة التعاقد لا يترتب عليه نقل

٣٨٦

ملكية البيع الى المشتري.

أثر التأشير بمنطوق الحكم الصادر

بصحة التعاقد على هامش تسجيل

٣٨٧

صحيفة الدعوى.

ماهية تسجيل صحيفة دعوى صحة

٣٨٧

التعاقد الناقل للملكية.

إنسحاب أثر التأشير بمنطوق

٣٨٨

الحكم الى تاريخ تسجيل الصحيفة.

## ٦ - الشفعة

- ٣٨٩ شروط الأخذ بالشفعة.
- ٣٨٩ التعليق على المادة (٩٣٥)
- ٣٨٩ أحكام القسضاء.
- ٣٩٠ التعليق على المادة (٩٣٦)
- ٣٩١ أحكام القسضاء.
- أحوال ثبوت الحق في
- ٣٩١ الشفعة.
- الشفيع يحل محل المشتري في
- كافة حقوقه والتزاماته المترتبة
- ٣٩٥ على عقد البيع.
- إقامة المستاجر بناء على الأرض التي
- استأجرها لا يخوله حق
- الشفعة بهذا البناء وعدم
- ٣٩٧ جواز قياسه على المحتكر.
- كون المشتري مالكا على الشيوع
- في مجرى معد للرى يشق الأطيان
- المشفوع فيها وهو جزء ضئيل من

- بعض المبيع. لا يحق له أخذ  
 ٣٩٨ العقار المبيع بالشفعة.  
 وجوب أن يكون الجار مالكا وقت  
 ٣٩٨ البيع لما يشفع به.  
 إقرار الحاضر عن المشتري بالجلسة  
 بعدم منازعته في ملكية  
 الشفيع للعقار الذي  
 يشفع به لا يؤدي الى التسليم  
 ٣٩٩ بالملكية المفضلة.  
 إعتبار الشفيع من الغير بالنسبة  
 لطرفي عقد البيع فلا يحتج عليه  
 بالعقد المستتر. شرط  
 ٤٠٠ ذلك أن يكون حسن النية.  
 ليس للمستأجر الباني على  
 ملك المؤجر أن يطلب بالشفعة  
 ٤٠١ بوصفه مالكا.  
 ملكية الشفيع للعقار الذي يشفع به  
 وقت بيع العقار. المشفوع فيه. شرط  
 ٤٠١ لأخذ العقار بالشفعة.

- شرط حق الجار للأرض المبيعة  
 ٤٠٢ فى الأخذ بالشفعة.
- شرط ثبوت الشفعة للجار  
 ٤٠٢ الملاصق من جهة واحدة.
- الشفعة جائزة فى البيع المعلق  
 ٤٠٣ على الشرط الصريح الفاسخ.
- شرط حق الأخذ بالشفعة فى  
 ٤٠٣ الأراضى الزراعية بسبب الجوار.
- الشفيع له الأخذ بالشفعة فى البيع  
 النهائى إذا فاته الأخذ بالشفعة فى  
 ٤٠٤ البيع الابتدائى. شرط ذلك.
- الجوار والإرتفاق من أسباب  
 ٤٠٥ الأخذ بالشفعة.
- إشتراك الغير فى حق الإرتفاق المقرر  
 للأرض المشفوع فيها أو الأرض  
 المشفوع بها لا يمنع الشفيع من  
 التمسك بطلب الشفعة طالما لم  
 يشترط - أن يكون هذا الحق مخصصاً  
 ٤٠٥ لإحدهما على الأخرى.



٤٠٨

### التعليق على المادة (٩٣٧)

٤٠٨

أحكام القضاء .

حق الشفعة مقرر لكل من مالك

٤٠٩

الرقبة وصاحب حق الإنتفاع .

شرط إعتبار المشتري شافعاً

٤١٠

يفضل غيره من الشفعاء .

٤١٢

### التعليق على المادة (٩٣٨)

٤١٢

أحكام القضاء .

يجب على الشافع في حالة توالى

البيوع أن يستعمل حقه قبل المشتري

الثانى وبالشروط التى إشتري بها

والعبرة هو بوقت تسجيل طلب

٤١٦

اعلان الرغبة بالشفعة .

أثر بيع المشتري العقار المشفوع فيه

إلى مشتر ثان قبل اعلان الرغبة فى

٤١٩

الأخذ بالشفعة أو قبل تسجيلها .

٤٢٥

### التعليق على المادة (٩٣٩)

حالات عدم جواز

٤٢٥

الأخذ بالشفعة .

- ٤٢٥ أحكام القضاء .
- منع الشفعة فيما بيع للأقارب
- ٤٢٦ لغاية الدرجة الثالثة .
- ٤٢٦ كيفية احتساب درجة القرابة .
- ثبوت الشفعة في البيع غير المسجل
- وعدم تعليقها على حصول التسجيل
- ٤٢٧ أو القول بتولده من يوم التسجيل .
- حق الشفع في طلب الشفعة في
- ٤٢٨ البيع الحاصل بعقد إبتدائي .
- عدم اشتراط تسجيل البيع الذي
- ٤٢٩ تجوز فيه الشفعة أو ثبوت تاريخه .
- تولد حق الشفعة عن مجرد
- إنعقاد البيع ولو إشتراط تعليق
- نفاذه على تصديق المجلس الحسبي
- ووجوب طلبها في الميعاد
- القانوني محسوبا من
- ٤٢٩ تاريخ الإنعقاد لا من تاريخ التصديق .
- حق الشفع في طلب الشفعة
- في البيع الحاصل بعقد إبتدائي

- والتزامه بإظهار رغبته في  
الميعاد وإلا سقط حقه .  
٤٣٠ عدم جواز الشفعة بعد  
تقاضي البائع .  
٤٣١ جواز الشفعة في بيع العقار الذي  
أجراه الحارس على الأموال بالمزاد .  
٤٣٢ لا يشترط تسجيل البيع  
الذي تجوز فيه الشفعة .  
٤٣٢ الشفيع يعتبر من الغير بالنسبة  
لطرفي عقد البيع سبب الشفعة  
جواز إثبات صورية العقد  
بجميع طرق الإثبات .  
٤٣٣ المقصود بالبيانات المتعلقة  
بالعقار التي أوجب القانون  
إشتمال الإنذار عليها .  
٤٣٣ حق الرقبة وحق الإنتفاع إمكان  
أخذه بالشفعة م ٩٣٦ مدني .  
٤٣٤ البيع المقصور على أشخاص معينين  
لإعتبارات تتعلق بشخصية المشتري أو

- المصالح إجتماعية وسياسية
- ٤٣٤ التصرف ذو طابع خاص .
- ٤٣٦ التعليق على المادة (٩٤٠)
- ٤٣٦ إجراءات الشفاعة .
- ٤٣٦ أحكام القضاء .
- أثر عدم إنذار الشفيع رسمياً
- ٤٣٩ بحصول البيع وبيان أطرافه .
- ٤٤٠ أثر جهل الخصم بوفاة خصمه .
- للشفيع الإستغناء عن إعلان
- رغبته في الأخذ بالشفعة
- برفع الدعوى رأساً على كل من
- ٤٤٠ البائع والمشتري . شرط ذلك .
- علم الشفيع بالبيع لا يعتبر
- ثابتاً إلا من تاريخ الإنذار الرسمي
- الذى يوجهه اليه البائع أو
- المشتري لا إلزام على الشفيع .
- ٤٤١ إعلان رغبته إلا بعد ذلك الإنذار .
- الإنذار بإعلان الرغبة في
- الشفعة ليس إقرار بملكية الشفيع .



- إعتباره دعوى لإبداء الرغبة في الأخذ  
 ٤٤١ بالشفعة إذا تحققت شروطها .
- ٤٤٣ التعليق على المادة (٩٤١)
- ٤٤٣ أحكام القضاء .
- مشمولات الإنذار الرسمي الموجه من  
 ٤٤٥ البائع أو المشتري الى الشفيع .
- بيانات الإنذار الموجه من البائع أو  
 ٤٤٦ المشتري لمن يجوز له الأخذ بالشفعة .
- منازل الإنذار الرسمي الموجه من  
 ٤٤٧ البائع أو المشتري الى الشفيع .
- ٤٥٢ التعليق على المادة (٩٤٢)
- ٤٥٢ أحكام القضاء .
- إشتراط القانون المدني إيداع كامل  
 الثمن وإلا سقط الحق  
 ٤٥٥ في الأخذ بالشفعة .
- بحرث توافر حسن النية لدى  
 الشفيع وعدم علمه بصورية الثمن  
 المسمى بعقد البيع المشفوع فيه من  
 ٤٥٦ مسائل الواقع .

- صورة الثمن المسمى بعقد البيع  
المشروع فيه للشفيع حسن  
النية بإعتباره من الغير  
٤٥٦ الأخذ بالعقد الظاهر .  
إيداع كامل الثمن الحقيقي شرط  
٤٥٧ لقبول دعوى الشفعة .  
إيداع الشفيع انثمن الحقيقي  
للعقار المشروع فيه . وجوب أن  
يتم بخزينة المحكمة المختصة  
٤٥٨ بنظر دعوى الشفعة .  
وجوب إيداع الثمن الحقيقي  
الذى حصل به البيع فى الميعاد  
خزانة المحكمة الكائن بدائرتها  
٤٦١ العقار المشروع فيه .  
٤٦٥ أثر عدم إنذار الشفع بالبيع .  
٤٦٨ التعليق على المادة (٩٤٣)  
٤٦٨ أحكام القضاء .  
٤٧٣ التعليق على المادة (٩٤٤)  
٤٧٣ أحكام القضاء .

٤٨٥

عدم وجوب إختصاص بائع البائع  
ولو إشتراك فى التوقيع على العقد  
النهائى لتسهيل إجراءات التسجيل.  
إختصاص أحد أوصياء التركة  
البائعين فى دعوى الشفعة فى  
مرحلتى التقاضى الابتدائية  
والإستئنافية. إعلانه بالطعن شرط  
لقبوله تمثيل الورثة فى الطعن أو  
إعلان باقى الأوصياء به.

٤٨٦

تمسك المشتري الثانى بعدم توافر  
شروط توجيه دعوى الشفعة اليه  
باعتبار أنه قد سجل عقده قبل  
تسجيل إجراءات دعوى  
الشفعة الموجهة الى المشتري الأول.

٤٨٧

محكمة الموضوع سلطة تقدير  
إجابة أو رفض طلب إحالة  
الدعوى الى التحقيق للتحرى عن  
حقيقة الشفعة الثمن .

٤٨٨

- إختصاص أحد المطعون عليهم بادی  
الأمر فی دعوی الشفعة أمام محكمة  
الموضوع علی أنه أحد البائعین . ٤٩٢  
عدم سقوط حق الشفیع فی إعلان  
الرغبة إلا بمضي ١٥ يوماً من  
تاریخ الإنذار الرسمي الذي یوجهه  
الیه البائع أو المشتري . ٤٩٣  
إیناع الشفیع ثمناً یقل عن  
الوارد بالعقد وعجزه عن إثبات  
صورته . إعتباره متخلفاً عن الإيداع  
المفروض علیه قانوناً . ٤٩٥  
إيداع كامل الثمن الحقيقي  
شرط لقبول دعوی الشفعة . ٤٩٥  
تضمن الإنذار الموجه من المشتري  
الی الشفیع دعوة الأخير الى الحضور  
لمكتب الشهر العقاري للتنازل له  
عن الصفقة لا یزیل الآثار القانونية  
المتتربة علی الإنذار . ٤٩٧



- إدعاء الشفيع بصورة الثمن الذى  
ورد فى عقد البيع لا يعفيه من  
٤٩٧ واجب إعلان رغبته فى الميعاد .  
عدم اشتراط فاصل زمنى معين بين  
٤٩٨ إيداع الثمن ورفع دعوى الشفعة.  
عدم قبول دعوى الشفعة فى جميع  
مراحلها إلا إذا كانت الخصومة  
فيها قائمة بين أطرافها الثلاثة:  
الشفيع والبائع والمشتري .  
٤٩٩ توجيه إجراءات الشفعة الى البائع  
الحقيقى والمشتري وعين العقار المبيع  
بأكمله بإختصاص  
شريكى البائع على الشيوع اللذين  
باعا اليه حصتهما فيه بعقد  
عرفى . غير لازم .  
٥٠٠ أثر تخلف طالب الشفعة عن  
إيداع الفرق بين الثمن الثابت فى

- عقد البيع المقدم فى  
دعوى الشفعة والمبلغ الذى كان قد  
أودعه على أنه الثمن الذى علم  
ان البيع حصل به . ٥٠٢  
سقوط حق الشفعة بإتضاء  
أربعة أشهر من يوم  
تسجيل عقد البيع . ٥٠٣  
صحة إعلان الشفيع رغبته فى صحيفة  
الدعوى مادام قد تم فى الميعاد  
وإستكمل جميع مقوماته . ٥٠٤  
الشفيع يعتبر من الغير بالنسبة  
لطرفى عقد البيع سبب الشفعة  
جواز إثبات عمومية العقد  
بجميع طرق الإثبات . ٥٠٤  
العقد الصورى صورية مطلقة . لا وجود  
له . لا محل لتوجيه طلب الشفعة الى  
المشتريين فى هذا العقد . ٥٠٥  
وجوب إختصاص البائع والمشتري وإن  
تعددوا فى دعوى الشفعة عدم قبول

- الدعوى بالنسبة لبعض  
المشتريين يجعلها غير مقبولة  
٥٠٥ بالنسبة للباقين .  
طلب الشفيع أخذ باقي الصفقة  
بالشفعة قابلاً عدم تجزئتها رغم إمكان  
ذلك دفعاً للضرر الذي  
شكا منه المشترون من تجزئة  
٥٠٧ الصفقة عليهم .  
الشفيع يعتبر من الغير بالنسبة  
لطرفي البيع سبب الشفعة عدم  
الإحتجاج عليه إلا بالعقد مد  
٥٠٨ الظاهر متى كان حسن النية .  
بإعلان الإعلان نسبي - زواله  
بتحقق الغاية من الإجراء أو بالنزول  
الصريح أو الضمني مثال بشأن  
٥١٢ إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة .  
ثبوت أن تدخل الخصوم في دعوى  
الشفعة كان تدخلاً هجومياً . لا أثر

- لما أسبغوه من وصف على هذا  
التدخل الإنضمامي العبرة  
بحقيقة التدخل ومرماه . ٥١٣
- المنازعة الموضوعية بشأن تقدير ثمن  
العقار المشفوع فيه . عدم جواز  
إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض . ٥١٦
- طلب الأخذ بالشفعة عند توالي  
البيع . وجوب إختصاص المشتري  
الثاني في الدعوى متى تم  
البيع له قبل تسجيل إعلان الرغبة  
في الشفعة . ٥١٧
- ميعاد إبداء الرغبة في الأخذ  
بالشفعة بدئه من تاريخ إنذار  
الشفيع رسمياً من البائع أو  
المشتري بالبيع ما لم يسجل عقد  
البيع جواز إبداء الشفيع  
رغبته قبل ذلك . ٥١٩
- بيانات الإنذار الموجه من البائع أو  
المشتري لمن يجوز له الأخذ بالشفعة . ٥٣١



- ٥٣٢ التعليق على المادة (٩٤٥)
- ٥٣٢ آثار الشفعية .
- ٥٣٢ أحكام القضاء .
- مؤدى حلول الشفيع محل المشترى
- ٥٣٣ فى جميع حقوقه وإلتزاماته .
- ٥٣٤ التعليق على المادة (٩٤٦)
- ٥٣٤ أحكام القضاء .
- ٥٣٥ التعليق على المادة (٩٤٧)
- ٥٣٥ أحكام القضاء .
- حكم الشفعية منشئ
- ٥٣٦ للملكية وليس مقررأ لها .
- إمتلاك الشفيع المبيع من وقت
- الحكم النهائى له بالشفعية
- ٥٣٧ وحلوله محل المشترى .
- صيرورة العين المشفوع فيها
- الى ملك الشفيع
- ٥٣٨ بأحكام النهائى بالشفعية .
- عدم أحقية الشفيع لريع العين إلا
- ٥٣٩ إبتداء من تاريخ الحكم النهائى .

- الحكم بالشفعة - وجوب
- ٥٤١ بيانه للشئ من .
- تعدد الصفقة ببيع العقار أجزاء
- مفرزه لمشتريين متعددين . جواز
- أخذ بعض الصفقات وزن .
- البعض بالشفعة إذا توافرت
- ٥٤٢ شروطها فيما يؤخذ بها .
- دعوى الشفعة - وجوب قيام
- الخصومة فيها بين أطرافها الثلاثة
- في مراحل التقاضى المختلفة تخلف
- ٥٤٣ ذلك . أثره عدم قبول الدعوى .
- ملكية الشفع - لا تنشأ إلا
- برضاء المشتري أو بالحكم
- ٥٤٤ النهائى بالشفعة .
- تمسك الشفع بالبيع الأول وإدعاء
- صورى البيع الثانى وجوب إثبات
- ٥٤٦ ذلك فى مواجهة المشتري الثانى .

- شرط إلزام الشفيع بطلب الأخذ  
بالشفعة من المشتري الثانى  
٥٤٧ عند توالى البيع .  
الشفعة فى حالة توالى البيع -  
٥٤٨ شرط توجيهها قبل المشتري الثانى .  
٥٥١ التعليق على المادة (٩٤٨)  
٥٥١ أحكام القضاء .  
العبارة فى علم الشفيع هو بوقت  
حصول البيع لا بوقت القرار  
الصادر من المجلس الحسبى .  
٥٥١ بالتصريح للوصى بالبيع .  
رفض المحكمة الدفع بسقوط حق  
الشفيع لعلمه بالبيع وعدم  
٥٥٣ طلب الشفعة فى الميعاد .  
علم الشفيع المسقط لحق  
الشفعة - هو العلم التفصيلى  
بأركان البيع وشروطه  
الأساسية ولا يصح إفتراضه .  
٥٥٣

- محكمة الموضوع ان تستخلص من قيام المشتري بتجزئة الصفقة التحايل لإسقاط الشفعة . ٥٥٥
- عدم جواز إقرار التحيل المقصود به إبطال الشفعة . ٥٥٥
- ماهية العلم المسقط لحق الشفعة . ٥٥٦
- إلتزام الشافع بالمبادرة الى طلب الشفعة بمجرد علمه بالبيع . ٥٥٧
- تمسك المشتري بتنازل الشافع عن حقه في الشفعه لتهنئته له بالصفقة . ٥٦١
- يجب أن يكون نزول الشافع عن حق الشفعة قبل البيع بالتزامه بعدم إستعمال حق الشفعة - صريحاً . ٥٦٣
- وجوب إختصاص البائع والمشتري في دعوى الشفعة بإجراء أوجب به القانون . ٥٦٤
- الدعوى بطلب سقوط حكم الشفعة إعتبارها بمثابة طلب فسخ سند التمليك . ٥٦٥



- القضاء بسقوط الحق في الشفعة هو  
 قضاء في الموضوع وارد على أصل الحق  
 المطالب به تستنفذ به محكمة  
 الدرجة الأولى ولايتها . ٥٦٦
- الدفع بسقوط الحق في الشفعة دفع  
 موضوعي وارد على ذات الحق  
 المطالب به . ٥٦٦
- الدفع بنزول الشفيع عن حقه في  
 الشفعة . وجوب أن يبدى في صيغة  
 صريحة جازمة . ٥٦٧
- أثر صدور بيع العقار من  
 أحد الشركاء المشتاعين عن نفسه  
 وبصفته نائباً نيابة  
 ضمنية عن باقي الشركاء  
 وهم زوجاته وأولاده . ٥٦٨
- شرط النزول الضمني عن الحق  
 في طلب الأخذ بالشفعة . ٥٦٨

- أثر عدم إنذار الشفيع رسمياً بحصول  
البيع وبيان أطرافه . ٥٦٩  
الأثر المترتب على التسجيل . ٥٧٠  
النزول عن الحق في الأخذ بالشفعة.  
جوازه قبل البيع أو بعده  
وحتى صدور الحكم فيها . ٥٧٠  
النزول عن الحق  
في الأخذ بالشفعة .  
جواز أن يكون صريحاً أو ضمناً . ٥٧١  
ماهية النزول الضمني عن الحق في  
الأخذ بالشفعة . ٥٧٢  
شرط النزول الضمني عن الحق في  
طلب الأخذ بالشفعة . ٥٧٢  
ماهية النزول عن  
الشفعة قبل البيع . ٥٧٣  
أحكام متنوعة بشأن الشفعة . ٥٧٨  
ملحوظة :

ماذكر بهذا الفهرس هو أمثله لبعض ما احتواه هذا المؤلف  
وليس كل ما تضمنه نظراً لضيق المساحة وعليه يمكن الرجوع  
لتفاصيل كل موضوع تحت عنوانه داخل المؤلف .

## فهرس تحليلى

القسم الثانى

الحقوق العينية

الكتاب الثالث

الحقوق العينية الأصلية

الباب الأول

حق الملكية

الفصل الأول

حق الملكية بوجه عام

١ - نطاقه ووسائل حمايته .

المواد من ٨٠٢ الى ٨٠٥ .

وتشتمل على : بيان عناصر الملكية ونطاقها - وحمايتها .

٢ - القيود التى ترد على حق الملكية .

المواد من ٨٠٦ الى ٨٠٧ .

وتشتمل على : تقييد استعمال حق الملكية مع بيان مضار الجوار

المألوفة وغير المألوفة .

حق المجرى والمسيل .

المواد من ٨٠٨ الى ٨١١ .

وتشتمل على : بيان المسقاة أو المصرف الخصوصى - استعمال

الجار لأيهما - شق المجرى والمسيل - عبر أرض الجار - التزام

المتفعين بالمسقاء أو المصرف بنفقات صيانه .

حق المرور.

المادة ٨١٢ .

التلاصق ووضع العلود .

المادة ٨١٣ .

العائط المشترك .

المواد من ٨١٤ الى ٨١٨ .

المطلات ومنتنور .

المواد من ٨١٨ الى ٨٢١ .

الشرط المانع من التصرف .

المادة ٨٢٣ .

٣ - الملكية الشائعة .

المواد من ٨٢٥ الى ٨٤٩ .

الشيوع الاجبارى .

المادة ٨٥٠ .

ملكية الأسرة .

المواد من ٨٥١ الى ٨٥٥ .

ملكية الطبقات .

المواد من ٨٥٦ الى ٨٦٩ .



## الفصل الثانى أسباب كسب الملكية

- ١ - الإستيلاء .
  - (أ) الاستيلاء على المتقول .  
المواد من ٨٧٠ الى ٨٧٣ .
  - (ب) الاستيلاء على العقار .  
المادة ٨٧٤ .
- ٢ - الميراث وتصفية التركة .  
المواد من ٨٧٥ الى ٩١٤ .
- ٣ - الوصية .  
المواد من ٩١٥ الى ٩١٧ .
- ٤ - الالتصاق .
  - (أ) الالتصاق بالعقار .  
المواد من ٩١٨ الى ٩٣٠ .
  - (ب) الالتصاق بالمتقول .  
المادة ٩٣١ .
- ٥ - العقد .  
المواد من ٩٣٢ الى ٩٣٤ .
- ٦ - الشفعة .  
المواد من ٩٣٥ الى ٩٤٨ .  
شروط الأخذ بالشفعة .  
المواد من ٩٤٠ الى ٩٤٤ .  
آثار الشفعة .  
المواد من ٩٤٥ الى ٩٤٨ .

رقم الإيداع

٢٠٠١ / ١١٦٥٩









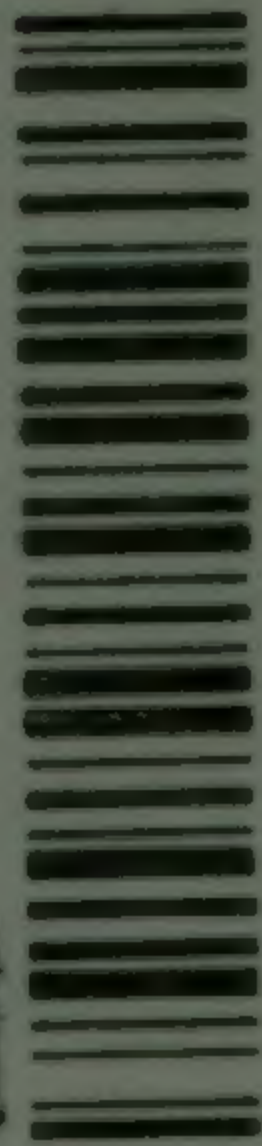








Bibliotheca Alexandrina



0648007